

12,1%
доля вакантных
площадей

от 10 до 30%
снижение
ставок аренды

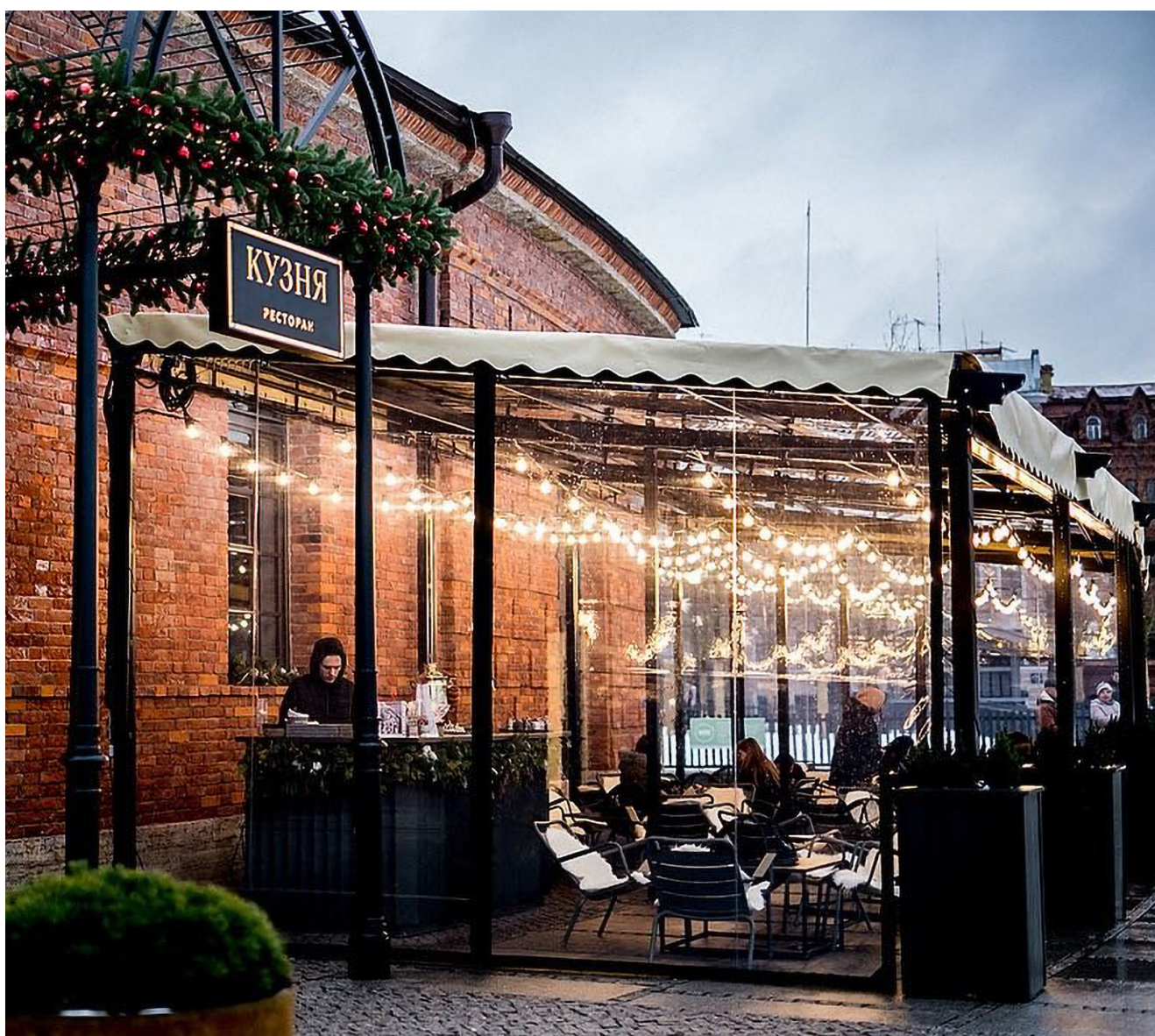
13,8%
ротация
по итогам года



Рынок street retail

Санкт-Петербург
Итоги 2020 года

knightfrank.com/research



6

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

В Санкт-Петербурге на Невском пр-те, д. 23 открылся первый магазин «ИКЕА» малого формата.

На рынок Петербурга вышел новый для региона ритейлер Eurospar, его развитием занимается ООО «СПАР Миддл Волга».

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

Петербургские власти ужесточили коронавирусный режим на период новогодних праздников. Согласно новой версии 121-го постановления, заведения общественного питания не обслуживали посетителей с 30 декабря 2020 года по 3 января 2021 года.

Итальянский люксовый бренд Brunello Cucinelli переехал с Большой Конюшенной ул. на Невский пр-т, д. 113, арендовав помещение площадью около 500 м².

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

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей 2020/2019, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	135,0	12,7 ▲	6,1	12,4 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	105,5	12,8 ▲	6,5	13,4 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	86,0	11,0 ▲	3,9	15,2 ▲	Продукты
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	100,4	8,5 ▼	-0,2	15,3 ▲	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	96,5	12,9 ▲	6,9	16,5 ▲	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., Кировная 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, Комендантский 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.

* В сравнении с итогами 2019 г.

** При расчете ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источники: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Предложение

По итогам 2020 года суммарный объём площадей формата street retail составил 614,9 тыс. м². Прирост нового предложения за год составил 0,6% за счет перепрофилирования некоторых помещений под торговлю на основных торговых коридорах спальных районов. В течение года продолжалась тенденция уменьшения средней площади занимаемых объектов – 109,3 м² по итогам 2020 г. против 110,5 м² в 2019 г. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена дроблением крупных помещений на несколько юнитов либо формированием мультиформатных объектов, когда помещение с одним входом занимают несколько арендаторов. Особенно данная тенденция заметна в спальных районах на локальных улицах, где за год средний размер помещения снизился на 6,5% – до 100,4 м².

Наиболее востребованы помещения площадью менее 100 м² (63% всех площадей на рынке). 26% предложения составляют помещения от 100 до 200 м². Остальные 11% приходятся на помещения больших размеров – от 500 м² и выше.

В структуре профилей арендаторов традиционная тройка лидеров осталась неизменной (общественное питание – 30%, продукты – 13%, одежда – 9%), при этом объём площадей, занятых объектами общественного питания и одеждой, снизился на 9,5% и 7,6% соответственно по сравнению с итогами 2019 г. Продуктовый ритейл, в свою очередь, за счет экспансии сетей (таких как «ВкусВилл», Eurospar, «Вкустер», «Магнит» и др.) увеличил свое присутствие на 5,6% по объёму занятых площадей.



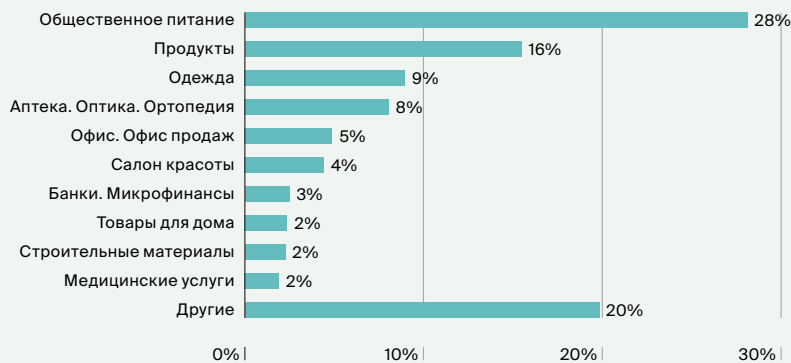
Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости
Knight Frank St Petersburg

По итогам 2020 года рынок торговых помещений показал свою гибкость, а также устойчивость к внешним воздействиям, несмотря на полную приостановку деятельности бизнеса в торговых помещениях во II кв. и частичное ограничение в IV кв. 2020 г. Благодаря взвешенной политике начисления арендной платы большинством арендодателей в период действия запретов на предпринимательскую деятельность, уровень ротации сохранился в пределах значений, сопоставимых с 2019 годом, и составил 13,8%. 2020 год запомнится серьезными испытаниями и вызовами, которые не все участники рынка смогли преодолеть. Так, объём площадей, занимаемый кафе и ресторанами, сократился на 9,5%, банками и микрофинансовыми компаниями – на 13,9%, салонами сотовой связи – на 12,4%. Вместе с тем интернет-ритейлеры OZON, «СДЭК», Wildberries, воспользовавшись ситуацией с ограничениями, начали активную экспансию и увеличили свое присутствие на рынке более чем в 2 раза за 2020 г. Также стоит отметить увеличение доли в открытиях fashion-ритейлеров на 1 п. п. по сравнению 2019 годом благодаря таким знаковым для рынка брендам, как Brunello Cucinelli, Bretling, Canali на Невском пр-те, Sandro, Maje, Paul&Shark на Большом пр-те П. С.

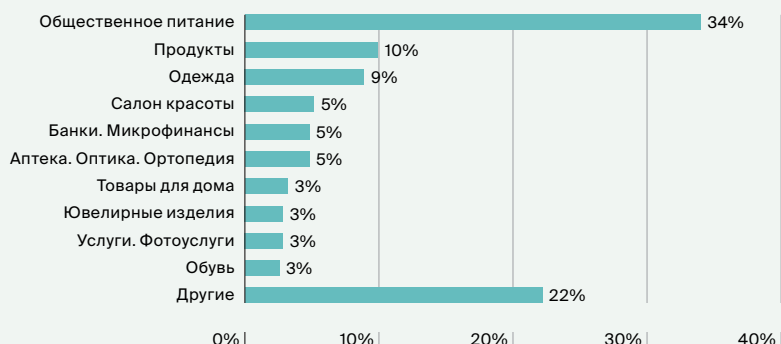
Снижение арендных ставок для рынка стало ожидаемым результатом ограничений, при этом наименьшему влиянию оказались подвержены торговые коридоры в спальных районах за счет генерации трафика со стороны жителей, которые в том числе были переведены на удаленную работу. Наибольшее снижение было отмечено в центральных локациях города в связи с уменьшением количества офисных работников и существенным сокращением туристического трафика.

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



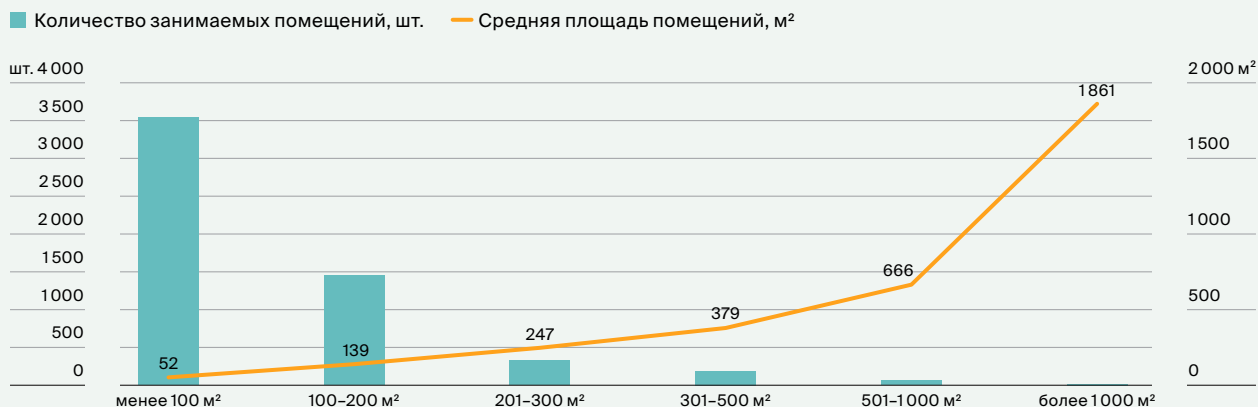
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

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



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Распределение количества помещений по диапазонам занимаемых площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

В целом за 2020 г. было открыто на 23% меньше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общепита традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 28% и 34% соответственно. Начали работу такие кафе и рестораны, как «Казан Мангал», Tarroom, «Додо Пицца», «Волконский» на Невском пр-те, «Хачапури и Вино», «КАХА Бар» на Большом пр-те П. С., бар «Дармаджи» на Каменноостровском пр-те. Не осталась в стороне от новых открытий и главная ресторанный улица города – Рубинштейна: здесь открылись ГУЧИ (Del Mar Group), Flor, Monkey Bar, Noir и др.

За счёт стремительного развития интернет-торговли в период пандемии службы доставки интернет-магазинов, таких как OZON, «СДЭК», Wildberries, увеличили арендованные площади во встроенных коммерческих помещениях более чем в 2 раза за 2020 г. Стоит отметить, что такие пункты выдачи развиваются не только в отдельных помещениях стрит-ритейла, но и на субарендных площадях в аптеках, продуктовых магазинах. На фоне неустойчивой эпидемиологической обстановки активно появлялись аптеки – за 2020 г. показатель занимаемой площади увеличился на 15%.

Что касается сокращения арендуемой площади, то сегмент банков и микрофинансов уменьшил занимаемые площади на 13,9% (5% в общей структуре арендаторов по городу).

Топ-10 профилей в структуре арендаторов по занимаемой площади



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Ротация по торговым коридорам за 2020 г.



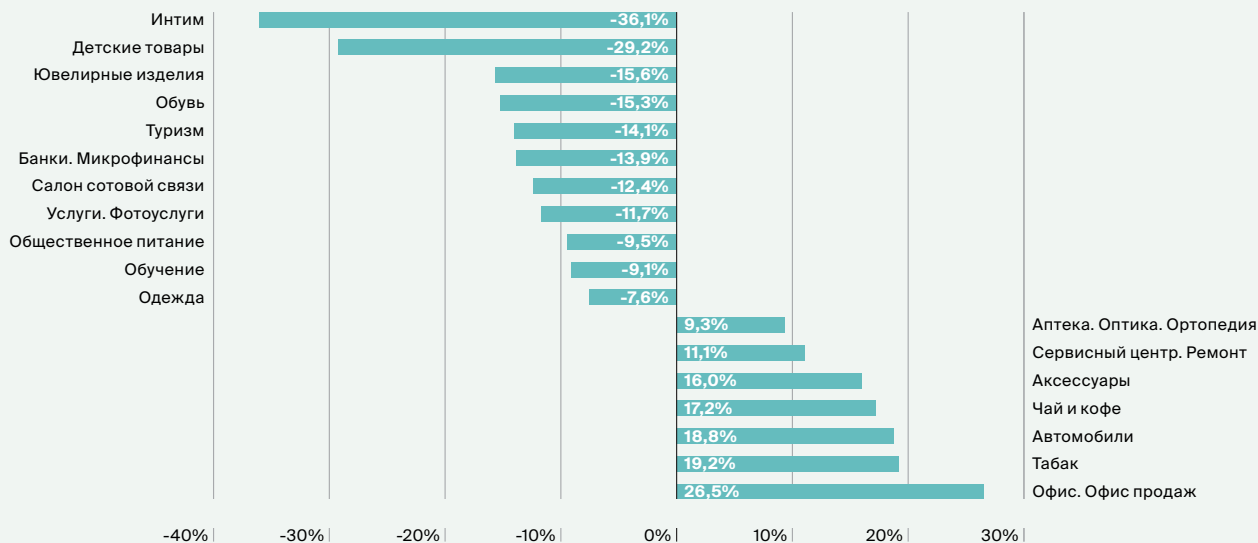
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Помимо формата магазинов «интим», наибольшее снижение зафиксировано также в детских товарах, ювелирных изделиях и магазинах обуви.

Изменения в fashion-сегменте в первую очередь связаны с ротацией в премиальных локациях – на Большом пр-те П. С., Большой Конюш-

енной ул. и Невском пр-те. Так, на Большой Конюшенной ул. магазин одежды Agona арендовал часть помещений бутика «Кашемир и Шелк», из этого торгового коридора переехал на Невский пр-т бутик Brunello Cucinelli, на месте закрытых магазинов Lorena Antoniazzi и Negro открылся бутик

Профили арендаторов с наибольшей и наименьшей динамикой изменения занимаемых площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Fabiana Filippi, сменив локацию в данном торговом коридоре. На Большом пр-те П. С. разместился магазин одежды MINT (ранее арендовавший помещение на Литейном пр-те), также в этой локации появились такие бренды, как Maje, Sandro, Paul&Shark. Наблюдается тенденция выхода разрекламированных и успешных онлайн-ритейлеров в офлайн, которые арендуют помещения для открытия шоурумов: к примеру, магазин аксессуаров Millz Karta открылся на Б. Конюшенной ул., To Be Blossom – на Литейном пр-те и Большом пр-те П. С.

Некоторые арендаторы, воспользовавшись ситуацией с освобождением помещений, смогли переехать в наиболее выгодную для своего рода деятельности локацию. По итогам 2020 г. в среднем по городу ротация составила 13,8%, что на 1,5 п. п. выше показателя 2019 г. Следует отметить, что на основных торговых коридорах центральных и спальных районов ротация за 2020 г. выше, чем на второстепенных коридорах аналогичных локаций. Так, наибольшая ротация отмечена на 6-7-ой линии В. О. (23,2%), Каменноостровском пр-те (19,7%), Б. Конюшенной ул. (18,5%).

При этом если рассматривать улицы, то можно отметить, что за 2020 г. темпы ротации на некоторых коридорах замедлились, в частно-



Canali Boutique, Невский пр-т, 141. Сделка Knight Frank St Petersburg

сти, это коснулось пешеходных и второстепенных торговых коридоров центральных локаций.

На конец 2020 г. общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 74,2 тыс. м², это на 80% выше показателя 2019 г. Доля вакантных площадей в среднем составила 12,1%, увеличившись по сравнению с прошлым годом на 5,3 п. п. Всего, без учета свободных помещений на конец 2019 г., освободилось около 50 тыс. м², ранее занятых арендаторами, или 8,7% площадей от общего объема помещений стрит-ритейла.

На главных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2020 г.

составила от 9% (на основной части Невского пр-та) до 15% (на Каменноостровском пр-те). Среди наиболее популярных локаций второстепенных улиц в центре города наименьшая доля свободных площадей прилась на ул. Рубинштейна (5%), что связано с по-прежнему высокой востребованностью у арендаторов данной локации, и на М. Морскую ул. (4%). В числе улиц с наибольшей вакансией стоит отметить ул. Некрасова – 22% (к крупнейшим закрытиям относятся «Ростелеком», кафе «Волна», пекарня «Тили-Тесто», бар Pietra), Владимирский пр-т – 21% (здесь закрылись такие магазины, как Togas, Samsonite, Thomas Munz, Green Vox и др.).

Ставки

Ограничительные меры в середине года и в новогодние праздники привели к значительным потерям у бизнеса, который либо вынужденно простаивал, либо работал в сильно урезанные часы, разрешенные для работы (особенно в сегменте общественного питания). Основное снижение базовых ставок аренды от 10 до 30% пришлось на середину 2020 г., во второй половине года лишь некоторые собственники продолжили корректировку запрашиваемых ставок в сторону небольшого снижения в диапазоне от 2 до 5%.

Наименьшее снижение запрашиваемых ставок аренды произошло в спальнях районах, а также на ул. Рубинштейна и 1-ой Советской ул. Однако если будут введены новые правила получения алкогольной лицензии (увеличение расстояния от ресторана до детских/медицинских/учебных заведений), то ставки на главной «ресторанной» улице Петербурга могут продолжить снижаться.

Наибольшее снижение запрашиваемых ставок произошло на главной торговой магистрали города – Невском пр-те, здесь отмечается снижение от 30 до 33%, на Садовой ул. – от 20 до 25%. Как правило, коридоры с наибольшим уровнем ставок чувствительны к кризисным явлениям и высокие ставки всегда подвержены более значительным падениям.

Прогноз

До конца 2021 г. основной тенденцией на рынке будет сохранение существующих позиций арендаторов, а также гибкость в переговорах с собственниками в поиске наилучших условий. По итогам года было отмечено, что в общей структуре открытий доля общественного питания снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6 п. п. В случае возобновления ограничительных мер даже на краткосрочный период, а также вступления в действие нового постановления о продаже алкогольных напитков будет наблюдаться дальнейшая ротация кафе и ресто-

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Средний диапазон ставок аренды*, руб./мес./м ²	Динамика
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая ул. (п)	3 000–5 440	▼
	1-я Советская ул. (п)	1 700–2 800	▼
	Тележный пер. (п)	2 400–4 800	▼
	М. Конюшенная ул. (п)	2 000–3 500	▼
	6–7-я линия (п)	2 000–4 400	▼
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1 620–5 200	▼
	Славы пр-т	1 170–2 500	▼
	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	5 250–11 000	▼
	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.	2 800–7 500	▼
	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	▼	

10–15%

16–20%

21–30%

более 30%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* Ставка включает НДС (20%)

ранов, которая за 2020 г. составила 29% в общем количестве помещений, сменивших арендатора.

Наименьшим изменениям подвергнутся объекты в спальнях районах города за счет генерации трафика со стороны жителей.

Текущая ситуация даёт основания предполагать, что до конца 2021 г. ожидается период восстановления уровня ставок, однако они не вернутся полностью на докризисный уровень 2019 г.

ДЕПАРТАМЕНТ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ◆ Безупречная репутация компании
- ◆ Деловая этика и прозрачность нашей деятельности
- ◆ Многолетний опыт на рынке Санкт-Петербурга (с 2005 года)
- ◆ Знание рынка и следование международным стандартам качества работы позволяет занимать лидирующие позиции в данном сегменте рынка
- ◆ Максимальная вовлеченность консультанта в решении вопросов любой сложности

Услуги

Представление интересов арендаторов и покупателей:

- полный цикл ведения сделки
- подбор помещений, формирование списка предложений на рынке
- исследование рынка торговой недвижимости
- прогноз доходности на основе анализа конкурентов
- прогноз по ситуации на рынке и изменению арендных ставок

Представление интересов собственников:

- полный цикл ведения сделки
- маркетинговое продвижение объекта
- рекомендации по ценообразованию
- поиск и подбор покупателей/арендаторов
- услуги по оптимизации портфеля арендаторов
- анализ эффективности использования недвижимости

более
700
предложений

350 млн
суммарный объем сделок
за 2020 г

25 000 м²
проданных
площадей



Анна Лапченко

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

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Светлана Московченко

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



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга
igor.kokorev@ru.knightfrank.com



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки
svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами
stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – 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.