

**10,4%**  
доля вакантных  
площадей

**на 14%**  
снижение объёма  
свободного предложения

**4,3%**  
ротация  
за I полугодие 2021 г.



# РЫНОК street retail

Санкт-Петербург  
I полугодие 2021 года

knightfrank.com/research



# 5

H&M Group открыла в Петербурге первые магазины брендов &Other Stories и COS, а также первый концепт-стор H&M HOME, заняв три этажа на Большом пр-те П. С.

Двухуровневый итальянский ресторан Ognivo площадью около 1 000 м<sup>2</sup> открылся на Малом пр-те. В. О. В концепции проекта обустроен внутренний сквер с фонтаном.

## КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Российский оператор одежды 12 STOREEZ арендовал помещение площадью более 300 м<sup>2</sup> на Большой Конюшенной ул., которое ранее занимали Louis Vuitton и Brunello Cucinelli.

Московский бренд ресторанной группы White Rabbit Family объявил о запуске новых проектов в Санкт-Петербурге. В ближайшие 2 года к открытию запланировано около 6 ресторанов.

Премиальный фитнес-центр московской сети Encore Fitness площадью около 3 000 м<sup>2</sup> откроется в одном из корпусов комплекса апартментов Loft на Srednem.

## Основные показатели. Динамика\*

	Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей (% от м <sup>2</sup> )	Изменение доли вакантных площадей ИП2021/ИП2020, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	137	9,7 ▼	-2,4	5,1 ▼	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107	11,5 ▼	-1,4	4,6 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85	10,4 ►	0	2,5 ▼	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	97	9,7 ▼	-3,0	7,0 ▲	Общественное питание

**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.

**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 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.

\* в сравнении с итогами 2020 г.

\*\* при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

## Предложение

Итоги I полугодия 2021 г. дают основание утверждать, что рынок встроженных коммерческих помещений в значительной степени восстановился после введенных ограничительных мер, которые действовали до конца января 2021 г. В результате фактора сезонности, увеличения туристического потока и, как следствие, увеличения спроса на помещения в формате торговых коридоров объём свободного предложения за январь – июнь снизился на 14,2% (до 54,8 тыс. м<sup>2</sup>), более 30% были арендованы за тот же период.

По итогам I полугодия 2021 г. суммарный объём площадей формата street retail составил 527,5 тыс. м<sup>2</sup>. В среднем по городу доля вакантных

площадей составила 10,4%, сократившись на 1,7 п. п. за полугодие. Наибольшее снижение отмечено на основных торговых коридорах центральных районов – на 2,4 п. п. (среди них – Большой пр-т П. С., Невский пр-т, Московский пр-т и др.).

Структура распределения помещений по площади не изменилась. Наиболее востребованы помещения площадью менее 100 м<sup>2</sup> (64% всех площадей на рынке). 26% предложения составляют помещения от 100 до 200 м<sup>2</sup>. Остальные 11% приходятся на помещения больших размеров – от 500 м<sup>2</sup> и выше.

В структуре профилей арендаторов традиционная тройка лидеров осталась неизменной (общественное



**Анна Лапченко**

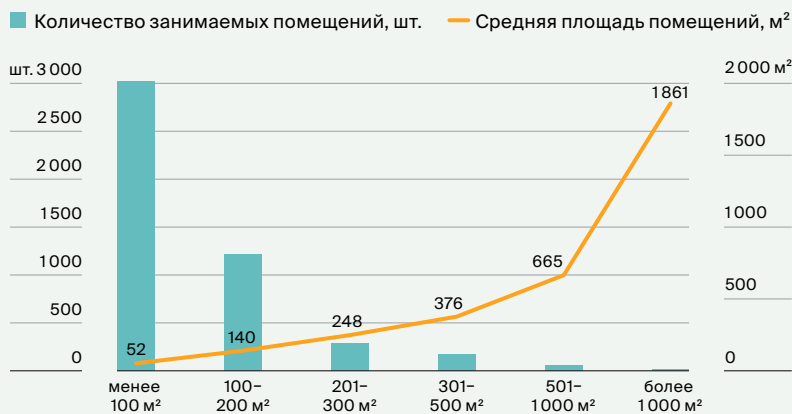
Руководитель отдела  
торговой недвижимости  
Knight Frank St Petersburg

По итогам первого полугодия 2021 года можно утверждать, что рынок стрит-ритейла восстановился после спада, это подтверждает и постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. Количество клиентских запросов на поиск качественного помещения в популярных локациях сегодня опережает свободное предложение.

Формат магазинов, расположенных на торговых улицах, все больше обретает популярность среди покупателей не только люкс-сегмента, но и премиального. Клиенты посещают конкретную локацию с пулом арендаторов определенного ценового сегмента, где получают индивидуальный подход в обслуживании и качество товаров.

По сравнению с первым полугодием 2020 года объём вакантных площадей снизился на 27%. Рост активного спроса на помещения со стороны клиентов, а также сохранение части ограничительных мер касательно торговых центров будут стимулировать тенденцию сокращения качественного предложения помещений в формате стрит-ритейла, что отразится на дальнейшем снижении вакансии и постепенном увеличении ставок аренды.

### Распределение количества помещений по диапазонам занимаемых площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

### Топ-10 профилей в структуре арендаторов по занимаемой площади



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

питание – 33%, одежда – 10%, продукты – 10%), при этом объём площадей, занятых объектами общественного питания и одеждой, увеличился на 3,2% и 1,1% соответственно по сравнению с итогами 2020 г. Продуктовый ритейл, в свою очередь за счет бурной экспансии за предыдущие два года, сейчас оптимизирует не только локацию, но и занимаемые площади. К основным сетевым закрытиям можно отнести супермаркет AV Daily market на Невском пр-те, «Пятёрочка» на Московском пр-те и пр-те Просвещения, а продуктовый ритейлер «ВкусВилл» намерен увеличить существующие торговые площади: так, ритейлер сменил локацию на Восстания ул., Большом пр-те П. С., увеличив занимаемую площадь более чем в два раза.

В I полугодии 2021 г. было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 38% и 34% соответственно. После закрытия на период введения ограничительных мер вновь открылся ряд ресторанов («Коза Дереза», «Магриб», «Сибирская Корона»), также к продажам вернулись и туристические компании «Ника», «Павелгатур».

В секторе общественно питания количество открытий ресторанов за январь – июнь 2021 г. составило 141 заведение, это на 23% меньше, чем за II полугодие 2020 г., однако на 45% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Количество закрытых – 101 заведение. Московские операторы общественного питания видят потенциал Петербурга для открытия ресторанных концепций, которые будут успешны и пользоваться спросом на рынке со стороны посетителей. Так, на наб. реки Мойки расположился ресторан Sixty Four от Stocus Group. Команда Bar Group продолжила увеличивать свое присутствие на главной ресторанной улице Санкт-Петербурга (Рубинштейна), открыв флагманский ресторан-бар RS20, а также анонсировав новый проект WHITE POINT. Помимо этого,

на Невском пр-те среди ресторанов стоит отметить такие открытия, как «Издательство», «Ципа Моя», «Чача Фокачча», НОВЗ.

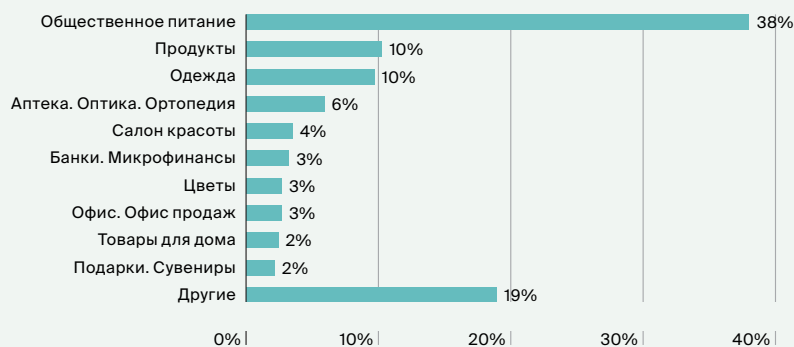
Изменения в fashion-сегменте в первую очередь связаны с ротацией в премиальных локациях – на Невском пр-те, Большом пр-те П. С., Большой Конюшенной ул. Магазин брендовой одежды премиум-класса Vogner арендовал часть помещения мультибрендового магазина на «Старо-Невском» пр-те, 137, бутик Logo Piana переехал в часть помещения закрытого Brioni, немецкий бренд Philipp Plein анонсировал открытие магазина в помещении бывшего бутика ST-James на Невском пр-те, 150.

Петроградская сторона по-прежнему сохраняет свою привлекательность. На наиболее респектабельной торговой улице – Большом пр-те – за I полугодие текущего года открылись как операторы fashion-ритейла COS,

&Other Stories, Anna Pekun, Weekend, так и магазины товаров для дома – концепт-стор H&M HOME, Manders; помимо этого, ритейлеры электроники Sumsung и re:Store переехали в новые помещения на Большом пр-те, увеличив торговую площадь своих магазинов.

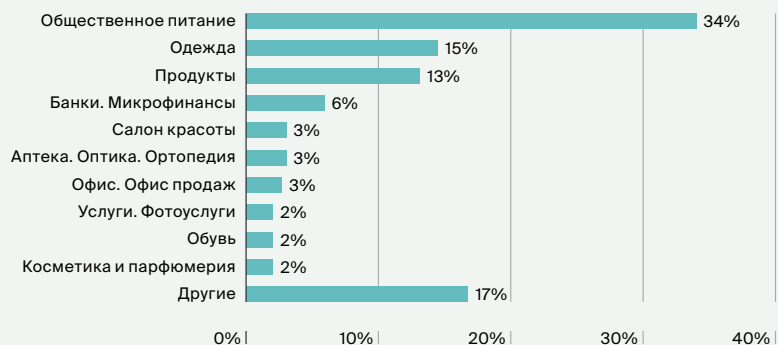
Российские бренды усиливают свои позиции по присутствию на торговых коридорах города, при этом предоставляемое качество услуг как с точки зрения клиентоориентированности и обслуживания, так и ассортимента линейки товаров способно конкурировать с крупными международными брендами. Так, на Большой Конюшенной ул., по соседству с бутиком Prada, открылся фирменный магазин одежды 12 STOREEZ, помимо этого здесь открылся магазин All We Need, сменивший локацию с близкой к «Старо-Невскому» пр-ту на данный fashion-коридор.

#### Топ-10 профилей арендаторов, которые открывали помещения в I полугодии 2021 г.



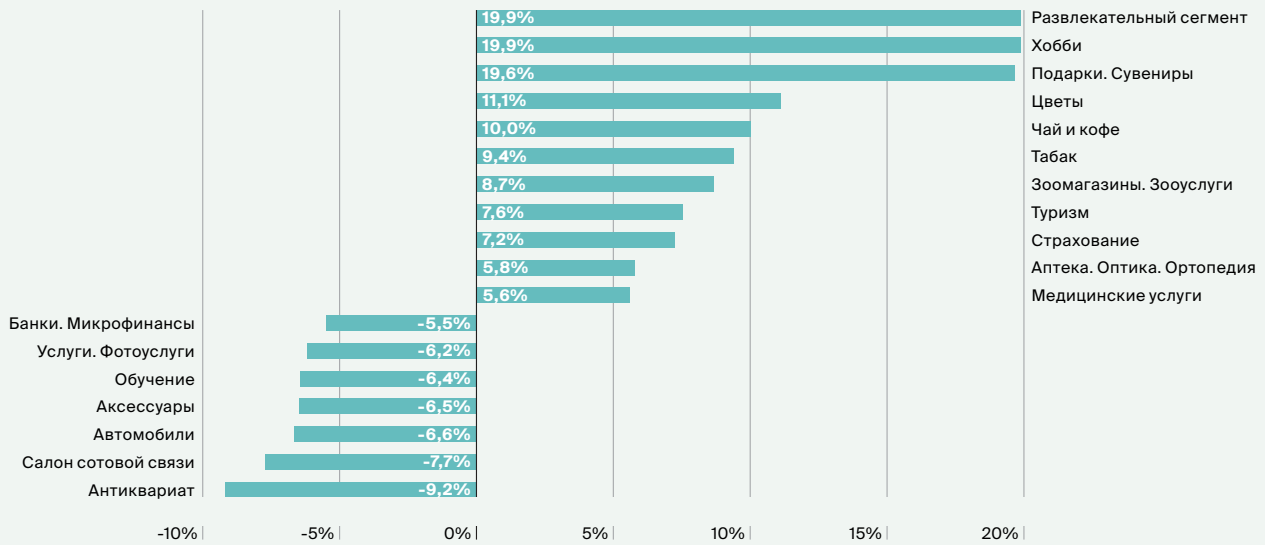
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

#### Топ-10 профилей арендаторов, которые освобождали помещения в I полугодии 2021 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

## Динамика изменения объёма занимаемых площадей в зависимости от профиля арендатора



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

К значимым закрытиям заведений общественного питания можно отнести ресторан МАМАЛЫГА на Белинского ул., KFC и Pizza Hut на Гороховой ул., Porto Maltese на «Старо-Невском» пр-те, Чебугоом на Литейном пр-те.

Что касается сокращения арендуемой площади, то сегмент банков и микрофинансов продолжил тенденцию по оптимизации занимаемых площадей, сократившись за I полугодие 2021 г. ещё на 6% (5% в общей структуре арендаторов по городу). Помимо этого, салоны сотовой связи сократили своё присутствие на 7,7% площадей, магазины аксессуаров – на 6,5%, операторы по предоставлению услуг (фото, ремонт и пр.) – на 6,2%.

Некоторые арендаторы, воспользовавшись ситуацией с освобождением помещений, смогли переехать либо открыть помещение в наиболее выгодной для своего рода деятельности локации.

По итогам I полугодия 2021 г. в среднем по городу ротация составила 4,3%, что на 1,9 п. п. ниже показателя II полугодия 2020 г. В занятых помещениях ротация арендаторов на 10% ниже, чем аренда свободных помещений новыми клиентами. Следует отметить, что на основных торговых коридорах центральных локаций ротация выше, чем в спаль-ных районах.

## Ротация по торговым коридорам за I полугодие 2021 г.\*



\* при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Так, ротацию с наибольшим количеством помещений, сменивших арендатора, стоит отметить Садовую ул. (10,8%), Гороховую ул. (12,8%), Лиговский пр-т (12,3%), Некрасова ул. (8,5%), Невский пр-т (7,3%).

На конец I полугодия 2021 г. общий объём вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 54,8 тыс. м<sup>2</sup>, это на 14,2% ниже показателя II полугодия 2020 г. Доля вакантных площадей составила 10,4%, уменьшившись по сравнению с прошлым периодом на 1,7 п. п., 136 арендаторов заняли пустующие помещения, освобожденные за прошлый год (без учета свободных помещений в 2021 г.).

На главных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец

июня 2021 г. составила от 7,8% (на основной части Невского пр-та) до 15,6% (на Каменноостровском пр-те). Среди наиболее популярных локаций второстепенных улиц в центре города наименьшая доля свободных площадей пришлась на ул. Рубинштейна (1,3%, снизившись на 3,7 п. п. за I полугодие 2021 г.), что связано с высокой востребованностью данной локации, а также на Пестеля ул. (6,2%) и Восстания ул. (6,1%).

В числе улиц с наибольшей вакансией стоит отметить Белинского ул. – 21,6%, к вакантным площадям добавилось свободное помещение закрытого ресторана МАМАЛЫГА, Владимирский пр-т – 19,4%, только одно помещение из освободившихся в 2020 г. арендовано за I полугодие 2021 г., Некрасова ул., – 18,2%.

## Коммерческие условия

Основное снижение базовых ставок аренды от 10% до 30% пришлось на середину 2020 г., во второй половине 2020 г. лишь некоторые собственники скорректировали дальнейшее снижение запрашиваемых ставок в диапазоне от 2% до 5%. Сегодня ввиду снижения вакансии, активного спроса на помещения со стороны клиентов можно утверждать, что рынок стрит-ритейла восстановился после спада, это подтверждает и постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. Количество запросов клиентов на поиск качественного помещения в популярных локациях сегодня опережает свободное предложение.

Наибольшее увеличение средней ставки аренды за I полугодие 2021 г. (на 9% – до 3 270 руб./мес./м<sup>2</sup>) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду популярности среди ритейлеров за счет открытий известных мировых брендов и, как следствие, снижения объема свободных площадей на 25%.

Наибольшее увеличение средних запрашиваемых ставок произошло на Большой Морской ул. и Малой Морской ул. за счет увеличения туристического потока в летний сезон. Кроме того, арендные ставки увеличились на Рубинштейна ул. в среднем на 6,1%, на Гороховой ул. – в среднем на 5,2%.

## Прогноз

Сохранение части ограничительных мер касательно торговых центров будет стимулировать спрос на формат торговли как со стороны клиентов, посещающих конкретную локацию с выбранными магазинами и получающих индивидуальный подход в обслуживании, так и со стороны ритейлеров. В связи с этим продолжится тенденция сокращения качественного предложения помещений в формате стрит-ритейла, что отразится на дальнейшем снижении вакансии и постепенном увеличении ставок аренды.

## Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Средний диапазон ставок аренды*, руб./мес./м <sup>2</sup>	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть)***	5 600-11 000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2 500-7 500	▲
	Большой пр-т П. С.	2 150-4 400	▲
	Каменноостровский пр-т	1 300-4 200	▲
	Московский пр-т	2 000-5 600	▶
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2 250-5 500	▲
	Б. Конюшенная ул.	3 000-7 200	▲
	Рубинштейна ул.	4 000-6 500	▲
	Владимирский пр-т	2 400-3 600	▶
	М. Морская ул.	2 200-4 200	▲
	Маяковского ул.	2 000-3 200	▶
	Восстания ул.	2 000-5 500	▲
	Кирочная ул.	1 500-6 000	▲
	Загородный пр-т	2 200-3 600	▲
	Гороховая ул.	1 500-3 800	▲
	Садовая ул.	2 800-7 800	▲
	Средний пр-т В. О.	2 000-6 400	▶
	Лиговский пр-т	1 550-5 200	▲
	Литейный пр-т	1 550-5 000	▲
	Некрасова ул.	1 850-3 200	▶
	Жуковского ул.	1 850-3 200	▲
	Белинского ул.	2 800-5 000	▲
Пестеля ул.	1 400-2 100	▲	
наб. реки Мойки	1 800-4 000	▶	
наб. канала Грибоедова	1 800-6 000	▶	
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая (п)	3 300-5 500	▲
	Советская 1-я (п)	1 800-2 800	▲
	Тележный переулок (п)	2 500-5 000	▲
	М. Конюшенная (п)	2 100-3 600	▲
	6-7 линия (п)	2 000-4 400	▶
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1 620-5 500	▲
	Славы пр-т	1 170-2 700	▲
	Комендантский пр-т	1 530-4 500	▲
	Просвещения пр-т	1 620-4 300	▲

\* ставка включает НДС (20%)

\*\* в сравнении с итогами 2020 г.

\*\*\* Невский пр-т (основная часть) от ст. м. пл. Восстания до Адмиралтейского пр-та, «Старо-Невский» пр-т – от ст. м. пл. Восстания до пл. А. Невского.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

0%  
до 5%  
5-10%

Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.

В случае возобновления ограничений, а также применения

мер, аналогичных действующим в Москве и Московской области – получение QR-кодов для посещения ресторанов и кафе – будет оказано значительное влияние в первую очередь на сектор общественного питания.

## 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 м<sup>2</sup>**  
проданных  
площадей



**Анна Лапченко**

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

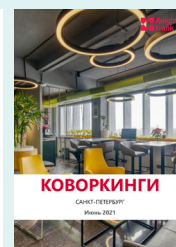
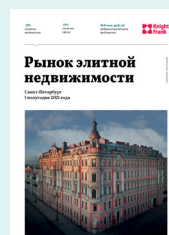
Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+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.