

9,4%
доля вакантных
площадей

на 5%
увеличение объёма
свободного предложения

5,7%
ротация
за I полугодие 2022 г.



РЫНОК street retail

Санкт-Петербург
I полугодие 2022 года

kf.expert/publish



5

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Азиатская сеть дрогери-магазинов Watsons заявила о прекращении деятельности сети магазинов красоты и здоровья. В Петербурге ей принадлежало 47 магазинов. На месте некоторых помещений открываются магазины сети «Улыбка радуги».

Финский концерн S-Group сообщил о закрытии сети супермаркетов Prisma и уходе из России. На месте бывших магазинов финской сети X5 Retail Group анонсировала открытие продуктовых магазинов «Перекресток».

Корпорация McDonald's объявила об уходе с российского рынка, на месте бывших помещений данной сети будут функционировать рестораны быстрого питания «Вкусно и точка».

Ресторанная группа Koza Group открыла свой первый ресторан в центре города – Alice Garden площадью 637 м² на Невском пр-те, д. 25.

Американская сеть кофеен Starbucks объявила об уходе с российского рынка и продаже бизнеса. Вероятным покупателем может стать ресторатор Антон Пинский – основатель бренда Pinsky&Co.

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей 2022/2021, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	135	9,4 ▲	0,1	5,5 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	106	9,5 ▲	0,2	6,9 ▲	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	84	8,9 ▲	1,3	6,8 ▲	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	101	10,5 ▲	0,8	10,3 ▲	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.

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 II полугодия 2021 г.

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

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

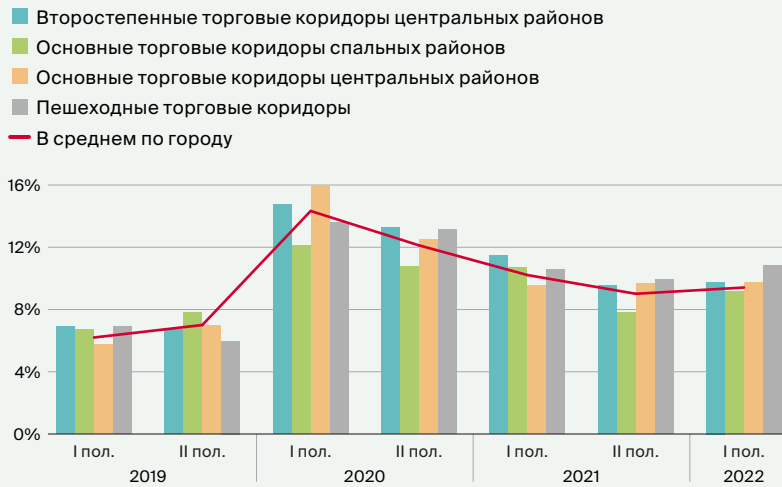
Предложение

Итоги I полугодия 2022 г. продемонстрировали, что рынок встроенных коммерческих помещений показал устойчивость к внешним воздействиям, благодаря накопленному во время пандемии опыту и гибкости как арендаторов, так и владельцев торговых помещений.

Несмотря на сложную внешне-политическую обстановку, спрос на помещения формата стрит-ритейл сохранился, так как все происходящие изменения давали основания полагать, что внутренний туристический поток в Санкт-Петербурге не прекратится.

На конец июня 2022 г. объём свободного предложения увеличился на 5% (до 49,0 тыс. м²) по сравнению с итогами 2021 г. Доля вакантных площадей в среднем по городу составила 9,4%, увеличившись на 0,4 п. п., данное значение ниже показателей аналогичных периодов 2020 г. (14,1%) и 2021 г. (10,2%).

Географическое распределение долей вакантных площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Наибольшее увеличение размера вакансии зафиксировано на основных торговых коридорах спальных районов – на 1,3 п. п., достигнув размера 8,9%, в основном по причине закрытия части организаций общественного питания.

На основных и второстепенных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец I полугодия 2022 г. составила по 9,4% и 9,5% соответственно, что сопоставимо с результатами II полугодия 2021 г.

На рассматриваемых торговых коридорах наибольшее снижение вакансии зафиксировано на Садовой ул. (на 26,3%) и Невском пр-те (на 11,0%), что можно объяснить высоким спросом на данные локации у ретейлеров и снижением арендных ставок.

В числе улиц с наибольшей вакансией лидирующие позиции занимают Маяковского ул. – 19,1%, Каменноостровский пр-т – 17,6%, Кирочная ул. – 17,1%.

Анализ структуры профилей арендаторов показывает, что наибольшую долю продолжают занимать организации общественного питания (33,4%), затем следуют магазины одежды (11,0%) и продуктовые магазины (10,6%). Изменения по сравнению с итогами II полугодия 2021 г.

по данным профилям незначительны и составляют +2,1%, +1,8%, -0,5% соответственно.

Активное развитие табачной отрасли стимулировало открытие новых магазинов по продаже данной продукции. Так, за январь – июнь 2022 г. объём занимаемых площадей данным профилем увеличился на 33%. Например, на основных торговых коридорах центральных районов общая занимаемая площадь таких организаций увеличилась на 36%. Вместе с тем, площадь организаций, деятельностью которых является продажа книг и канцелярии, уменьшилась на 21%. Основной причиной снижения можно назвать уход «Дома книги» из Дома Зингера.

Географическое расположение торгового коридора оказывает влияние на структуру профилей арендаторов. Организации общественного питания занимают наибольшую долю на торговых коридорах центральных районов (как основных, так и второстепенных) и пешеходных улицах. В спальных районах по занимаемой площади лидируют продуктовые магазины (16%). Банки и микрофинансовые организации, а также медицинские организации наибольшее присутствие имеют в спальных районах, где доля каждого сегмента составляет 8%.



Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости
Knight Frank St Petersburg

Итоги I полугодия 2022 г. показали, что рынок встроенных коммерческих помещений остается устойчивым и продолжает развиваться с учетом новых реалий и адаптироваться к ним. Несмотря на сложную внешне-политическую обстановку, обстановку работы международных брендов и уход некоторых из них с российского рынка, спрос на помещения формата стрит-ритейл достаточно высокий. Количество открытий объектов сопоставимо с количеством закрытий, вакансия в среднем по городу составила 9,4%, что ниже показателей аналогичных периодов 2020 г. (14,1%) и 2021 г. (10,2%).

Активный спрос на помещения оказал влияние на незначительное увеличение средних арендных ставок (до 3,6%) в основном по причине увеличения минимальных ставок на рассматриваемых торговых коридорах.

Мы прогнозируем дальнейшую тенденцию роста активного спроса: с учетом накопленного опыта и благодаря открытию новых возможностей освободившиеся ниши рынка, безусловно, будут осваиваться новыми концепциями и форматами.

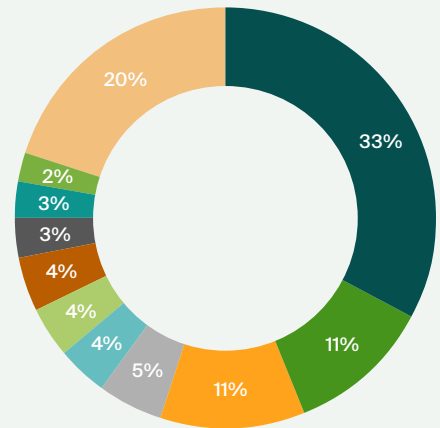
Рынок стрит-ритейла в I полугодии 2022 г. показал устойчивость к изменениям: количество открытий объектов сопоставимо с количеством закрытий. В структуре открытых арендаторов лидирующими профилями являются общественное питание (33% от всех открытий), продукты (11%) и магазины одежды (10%).

В период за январь – июнь 2022 г. зафиксировано открытие 146 объектов общественного питания. За аналогичные периоды 2021 г. и 2020 г. данный показатель составлял 139 и 96 соответственно. Это свидетельствует о росте сегмента вследствие ослабления ковидных ограничений, введенных в начале 2020 г. Среди ресторанов стоит отметить следующие открытия – Alice Garden, Linguini, Mukbang, BlackWood на Невском пр-те, Ageragi на наб. кан. Грибоедова, Antico и Redbox на Б. Конюшенной ул., Yesenin wine bar на Гороховой ул. На месте некоторых бывших ресторанов McDonald’s состоялись открытия ресторанов российского бренда «Вкусно и точка».

Продуктовый ретейл продолжил развиваться точечными открытиями новых супермаркетов: в I полугодии было открыто 48 объектов, что на 30% больше, чем в I полугодии 2021 г. Стоит отметить продуктовую сеть «Вкусвилл», которая расширила свое присутствие, открыв 4 новых магазина на крупных торговых коридорах города – Московском пр-те, Загородном пр-те, Литейном пр-те и Просвещения пр-те. Сеть «Красное & Белое» открыла 3 новые торговые точки. Федеральная сеть супермаркетов «Магнит» открыла новый магазин на Невском пр-те, д. 158.

Структура ТОП-10 профилей арендаторов, по занимаемой площади

- Общественное питание
- Одежда
- Продукты
- Банки. Микрофинансы
- Товары для дома
- Аптека. Оптика. Ортопедия
- Медицинские услуги
- Салон красоты
- Косметика и парфюмерия
- Бытовая техника и электроника
- Другие



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Рынок российского fashion-ритейла показал рост на 23% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года: в I полугодии 2022 г. было открыто 43 магазина одежды. Например, на Невском пр-те были открыты магазины VGA и Monochrome, на Большом пр-те П. С. – Dreamwhite и Unique Fabric.

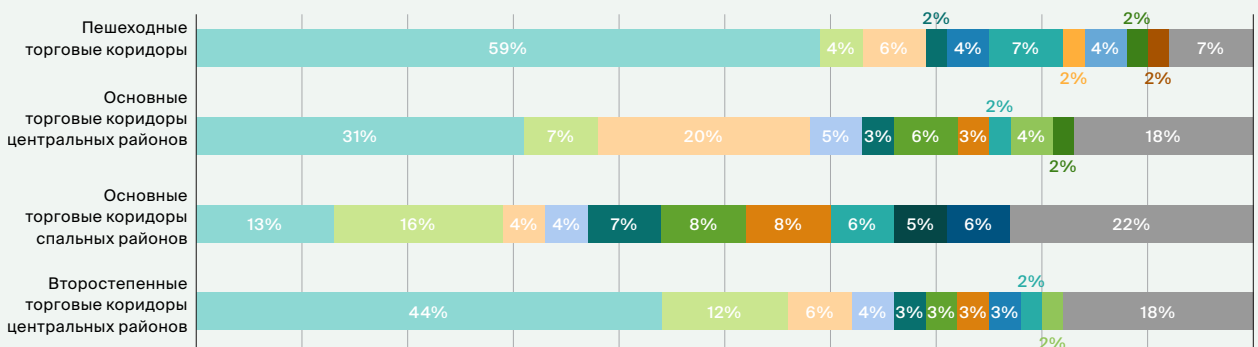
В структуре закрытых арендаторов наибольшая доля у следующих сегментов: общественное питание (28% от всех закрытий), продукты (13%) и магазины одежды (9%).

Общее количество закрытий на рассматриваемых торговых коридорах составило 440 объектов, что на 53% больше и на 32% меньше, чем в аналогичных периодах 2021 г. и 2020 г. соответственно.

Количество закрытых заведений общественного питания – 121, что на 21% больше показателя I полугодия 2021 г. и на 49% меньше показателя за аналогичный период 2020 г. К наиболее значимым закрытиям заведений общественного питания можно отнести уход международной

Распределение профилей арендаторов в зависимости от локации (по площади)

- Общественное питание
- Продукты
- Одежда
- Товары для дома
- Аптека. Оптика. Ортопедия
- Банки. Микрофинансы
- Медицинские услуги
- Книги. Канцелярия
- Салон красоты
- Косметика и парфюмерия
- Услуги. Фотоуслуги
- Обувь
- Бытовая техника и электроника
- Хобби
- Ювелирные изделия
- Строительные материалы
- Другие



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

сети ресторанов McDonald's, а также закрытие ресторанов Demidoff на наб. р. Фонтанки, «Санкт-Петербург» на наб. кан. Грибоедова, Sicaffe на Гороховой ул., Crazy Wine на Рубинштейна ул., «Издательство» на Невском пр-те.

В сегменте fashion-ритейла произошло незначительное уменьшение (на 2,4%) количества закрытий торговых точек по сравнению с данными за I полугодие 2021 г. Всего было закрыто 40 объектов, среди которых стоит отметить закрытия «Тото» на Московском пр-те, Elena Furs на Невском пр-те, Eva Graffova на Садовой ул.

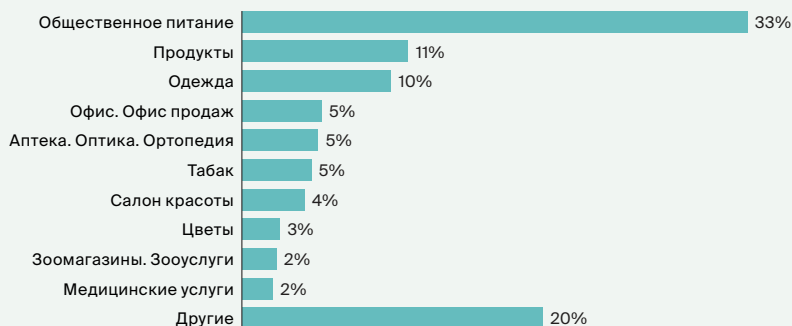
За январь – июнь 2022 г. доля занимаемой площади магазинами продуктов снизилась на 0,5%. За прошедшее время было зафиксировано 55 закрытий продуктовых магазинов, что на 49% больше и на 19% меньше, чем в аналогичных периодах 2021 г. и 2020 г. соответственно. К самым заметным сетевым закрытиям продуктовых магазинов можно отнести закрытие 4 помещений, занимаемых «Великолукским мясокомбинатом».

В сегменте банков и микрофинансов продолжается тенденция оптимизации занимаемых площадей в центральных локациях Петербурга. Например, отмечено закрытие 3 отделений банка «Открытие», 2 из которых были расположены на Невском пр-те.

По итогам I полугодия 2022 г. ротация* в среднем составила 5,7%, что на 1,3 п. п. меньше значения аналогичного периода 2019 г. и на 0,5 п. п. меньше значения аналогичного периода 2020 г. Примечательно, что минимальное значение ротации наблюдается на основных торговых коридорах центральных районов (4,8%), при этом наибольшее значение (9%) фиксируется на пешеходных торговых коридорах. Стоит отметить улицы, на которых чаще других сменялись арендаторы за январь – июнь 2022 г.: Средний пр-т В. О. (11% помещений), Литейный пр-т (9%), Гороховая ул. (8%), Комендантский пр-т (8%), Ленинский пр-т (7%).

Общее количество международных брендов, представленных на рассматри-

Топ-10 профилей арендаторов, которые открывали помещения за I полугодие 2022 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Топ-10 профилей арендаторов, которые освободили помещения за I полугодие 2022 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

ваемых торговых коридорах, составило 129 шт. Наибольшую долю занимают организации с профилем деятельности «продажа одежды» – 48%. Временно приостановили деятельность 19% международных организаций, занимающих 1,6% общего объема площадей. В случае их полного ухода с российского рынка доля вакантных площадей может увеличиться до 11%, что нельзя считать критичным увеличением. Освободившиеся площади смогут занять организации общественного питания, магазины одежды и обуви, банки, федеральные продуктовые сети. Показательным примером является открытие ресторанов российского владельца «Вкусно – и точка» на месте некоторых закрытых ресторанов международной сети McDonald's.

Коммерческие условия

Активный спрос на помещения, связанный с сезонностью середины года, положительно повлиял на коммерческие условия. В целом по рынку наблюдается незначительное увеличение средних арендных ставок (до 3,6%), в основном по причине увеличения минимальных ставок на рассматриваемых торговых коридорах.

Снижение средних арендных ставок в I полугодии 2022 г. зафиксировано только на Невском пр-те и на Садовой ул.: на основной части Невского пр-та – на 6%, на «Старо-Невском» пр-те – на 6,8%, на Садовой ул. – на 4,7%. Это связано с тем, что в периоды кризисных явлений в первую очередь снижается спрос на самые дорогие помещения.

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

Прогноз

С учетом стабильного спроса на торговые помещения значительного увеличения доли свободных помещений по итогам 2022 г. не ожидается. При условии, что иностранные компании, приостановившие деятельность, уйдут с локального рынка, доля вакантных площадей может увеличиться до 11%, что также нельзя считать критичным увеличением. Освободившиеся помещения могут занять новые торговые сети как региональные, так и международные, ранее не представленные в Санкт-Петербурге.

Многие международные бренды, приостановившие деятельность, являются «якорными» арендаторами, например, на следующих торговых коридорах: Большой пр-т П. С., Невский пр-т, «Старо-Невский» пр-т. При сценарии ухода иностранных компаний с рынка произойдет корректировка арендных ставок на данных и прилегающих к ним улицах в сторону их уменьшения. Может увеличиться интерес к объектам стрит-ритейла у организаций, ранее предпочитавших размещение в торговых центрах.

При окончательном уходе международных компаний с рынка может сместиться спрос арендаторов к помещениям большей площади. Рынок будет подстраиваться под текущие реалии: с учетом накопленного опыта и благодаря открытию новых возможностей, освободившиеся ниши рынка, безусловно, будут осваиваться новыми концепциями и форматами.

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды*, руб./мес./м ²	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть)***	5700-10000	▼
	«Старо-Невский» пр-т***	2600-7000	▼
	Большой пр-т П. С.	2200-4500	
	Каменноостровский пр-т	1400-4300	▲
	Московский пр-т	2200-5700	
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2350-5500	▲
	Б. Конюшенная ул.	3300-7500	▲
	Рубинштейна ул.	4200-6500	▲
	Владимирский пр-т	2600-3800	▲
	М. Морская ул.	2250-4300	▲
	Маяковского ул.	2100-3300	
	Восстания ул.	2100-5800	▲
	Кирочная ул.	1750-6000	▲
	Загородный пр-т	2300-3700	
	Гороховая ул.	1600-3900	▲
	Садовая ул.	2800-7300	▼
	Средний пр-т В. О.	2100-6500	
	Лиговский пр-т	1550-5300	
	Литейный пр-т	1600-5000	
	Некрасова ул.	2000-3350	▲
	Жуковского ул.	1900-3350	▲
Пешеходные торговые коридоры	Белинского ул.	2850-5000	▲
	Пестеля ул.	1400-2100	
	наб. реки Мойки	1800-4000	
	наб. канала Грибоедова	2000-6300	▲
	М. Садовая (п)	3300-5600	▲
	Советская 1-я (п)	1800-2800	
	Тележный переулок (п)	2500-5200	
Основные торговые коридоры спальных районов	М. Конюшенная (п)	2100-3700	▲
	6-7 линия (п)	2100-4400	
	Ленинский пр-т	1750-5550	▲
	Славы пр-т	1170-2700	
	Комendantский пр-т	1700-4500	
	Просвещения пр-т	1700-4400	

* ставка включает НДС (20%)

** в сравнении с итогами 2021 г.

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

снижение
0%
до 5%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



© Knight Frank LLP 2022 – 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.

КОНСАЛТИНГ
И АНАЛИТИКА

АНАЛИТИКА

STREET RETAIL

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
oshirokova@kf.expert

Светлана Московченко

Руководитель отдела, Санкт-Петербург
smoskovchenko@kf.expert

Анна Лапченко

Руководитель отдела, Санкт-Петербург
alapchenko@kf.expert