

The image shows a detailed view of a building's facade in Saint-Petersburg, featuring ornate golden architectural elements. A large, intricate golden sculpture of a figure with flowing hair is prominent on the left. Below it, a white globe-shaped lamp is mounted on a golden pedestal. The building's facade is made of dark brown stone with classical architectural details like columns and cornices. In the background, other buildings and a street with power lines are visible under a clear sky.

I полугодие 2022 г.

Торговая недвижимость Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

| | П1 2020 | П1 2021 | П1 2022 |
|--|------------|------------|------------|
| Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук* | 854 | 867 | 879 |
| Уровень вакантности, % | 12,9 | 11,5 | 9,4 |

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

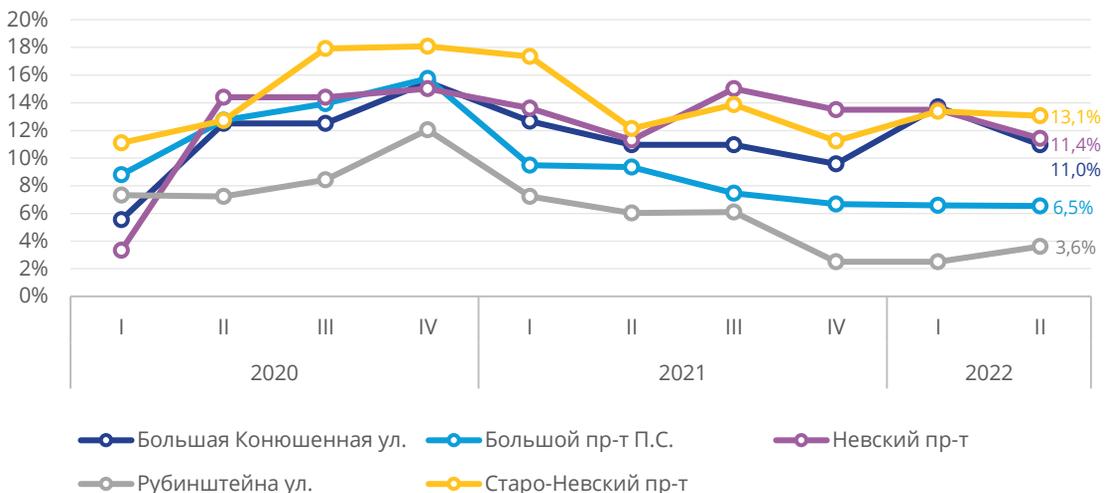
Основные итоги

Развитие рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга в первой половине 2022 г. было волнообразным. В I квартале, на фоне растущей геополитической напряженности и неопределенности, наблюдался рост доли свободных помещений со снижением к концу II квартала. Ряд иностранных ритейлеров, располагающих точками продаж на ключевых торговых магистралях, приостановили работу в России в марте. К концу июня временно закрытыми остаются 17 помещений, 10 из которых занимают представители fashion-сегмента. Из приостановивших деятельность ритейлеров, арендующих локации формата стрит-ритейл в центре города, пока только сеть Starbucks анонсировала окончательный уход с российского рынка. Точки сети McDonald's были проданы российскому лицензиату и сменили бренд, а остальные игроки сохраняют за собой помещения и штат персонала.

По итогам шести месяцев 2022 г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах опустилась на 0,2 п.п., составив 9,4%, что является минимальным значением с начала пандемии COVID-19. Сокращение вакантности наблюдалось на Невском проспекте, где за полгода доля свободных помещений уменьшилась на 2,1 п.п., до 11,4%. Надо отметить, что Невский — единственная магистраль, где число открытий существенно превзошло число закрытий в первой половине года (33 против 23). На Большом проспекте П.С. доля свободных помещений не изменилась с начала года. Увеличение показателя произошло на Старо-Невском проспекте, улицах Большая Конюшенная и Рубинштейна.

Диаграмма 1
Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

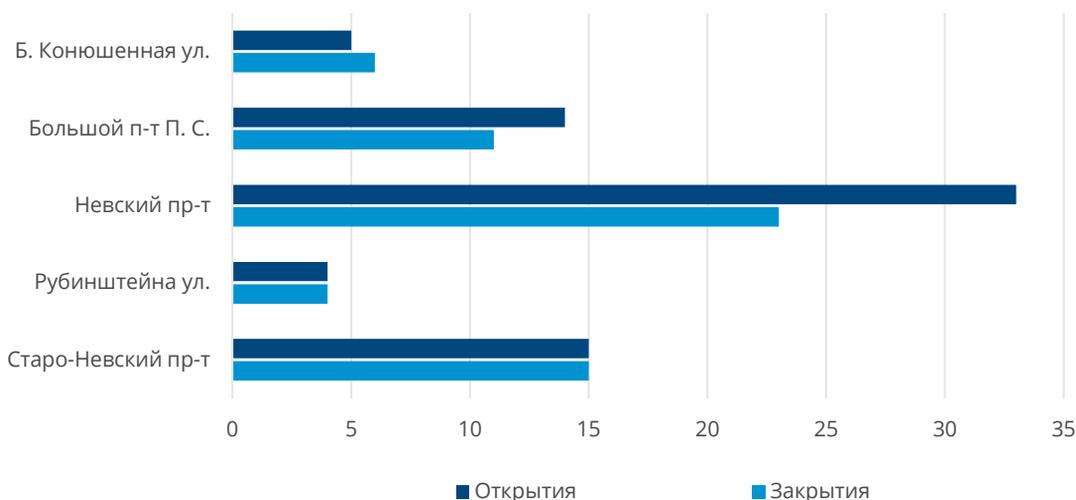
В течение первых шести месяцев на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло более 70 новых открытий, в то время как освободилось 59 помещений.

В сравнении с тем же периодом предыдущего года число закрытий оказалось на сопоставимом уровне, а темпы открытий замедлились на 26% — в I полугодии 2021 г. на пяти торговых улицах появилось около 100 новых арендаторов. Наиболее существенное снижение темпов открытий наблюдалось на Старо-Невском проспекте и Большом проспекте П.С. (на 13 помещений меньше на каждой из магистралей).

В структуре закрытий за январь — июнь 2022 г. в лидерах — сегменты общественного питания (41%) и одежды и обуви (19%). Заметно сократили присутствие на центральных торговых коридорах представители банковского сектора, продолжив тренд на оптимизацию: за полгода пять отделений банков прекратили работу (8% от общего числа закрытий).

Диаграмма 2
Количество открытых и закрытых помещений по торговым коридорам, П1 2022 г.

Источник: Nikoliers



По числу открытий представители сферы общественного питания были традиционно наиболее активными — на ключевых торговых коридорах за шесть месяцев 2022 г. появилось более 30 новых заведений этого сегмента. Если в I квартале открывались преимущественно несетевые кафе и рестораны, то во II квартале одинаково активны были как сетевые, так и несетевые операторы. В числе несетевых новых кафе и ресторанов, открывшихся в первом полугодии, можно упомянуть Linguini (Невский пр-т), SONO Asia (Большой пр-т П.С.), Antico bistro (Б. Конюшенная ул.), также летом ожидается открытие итальянского ресторана Grazie, Ragazzi! на ул. Рубинштейна. Среди сетевых игроков, расширивших присутствие в центре города, — сети «Шоколадница», «Чайникофф», Carls Jr, BlackWood.

В сегменте одежды и обуви развиваются российские дизайнерские бренды. К примеру, на Большом проспекте П.С. за первые шесть месяцев 2022 г. появилось пять таких магазинов — это бренды Nude Story, Kasumov Handmade, Design Dealer, Dreamwhite, UNIQUE FABRIC.

В преддверии туристического сезона в центре выросло число сувенирных лавок, которые на фоне ограничений пандемии вынуждены были сократить свое присутствие.

Запрашиваемые ставки аренды показали разные тренды в зависимости от изменения структуры экспозиции. Почти на всех коридорах минимальные границы ставок понизились на 10–30%, а максимальные, напротив, увеличились на 30–40%, что говорит о росте предложения качественных и ликвидных лотов в экспозиции.

Таблица 2

Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, Р/кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

| I полугодие 2022 | | | |
|----------------------------|---------|-------|--------|
| Основные торговые коридоры | Средняя | Мин. | Макс. |
| Невский пр-т | 8 700 | 3 150 | 16 000 |
| Старо-Невский пр-т | 3 190 | 2 220 | 5 050 |
| Большой пр-т П.С. | 2 720 | 2 300 | 3 500 |
| Большая Конюшенная ул. | 3 560 | 2 230 | 7 500 |
| Рубинштейна ул. | н/д | н/д | н/д |

Диаграмма 3

Структура открытий и закрытий по профилям арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, П1 2022 г.

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

В сегменте fashion прослеживается тренд на увеличение присутствия российских марок, как локальных петербургских, так и региональных. Бренды продолжают перебираться в офлайн, о чем говорит растущее число шоурумов и полноценных моно- и мультибрендовых магазинов на центральных торговых улицах.

Большинство иностранных ритейлеров, приостановивших деятельность на российском рынке, к концу июня также сохраняют паузу в операционной деятельности. В случае окончательного ухода с рынка, в центре города освободятся еще 17 помещений, что потенциально увеличит среднюю вакантность на 2 п.п., однако даже в этом случае доля свободных помещений будет ниже пиковых «пандемийных» значений 14-15%. Факторами риска для роста показателя может стать замедление активности операторов на фоне ограничений и удорожаний закупок необходимого торгового оборудования и товарных запасов. На первом плане для ритейлеров сейчас — решение логистических вопросов и налаживание новых цепочек поставок.

В то же время в связи с действующими санкциями и сложностями на выезд за границу российские туристы выбирают Санкт-Петербург местом отдыха, что повышает привлекательность центральных магистралей для арендаторов самых разных сегментов. Для существующих и новых ритейлеров в настоящее время открыт список опций по локациям, бюджету и качеству помещений для запуска новых проектов в центре города.

Контакты

Стрит-ритейл

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Ольга Убушиева
Заместитель директора
+7 812 718 3618
Olga.Ubushieva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru



www.nikoliers.ru



123112 Москва

Пресненская наб., 10
БЦ Башня на Набережной, Блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
moscow.news@nikoliers.ru

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
spb.reception@nikoliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.