



I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

Торговая недвижимость Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	840	861	864
Уровень вакантности, %	7,0	12,3	10,2

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

Основные итоги

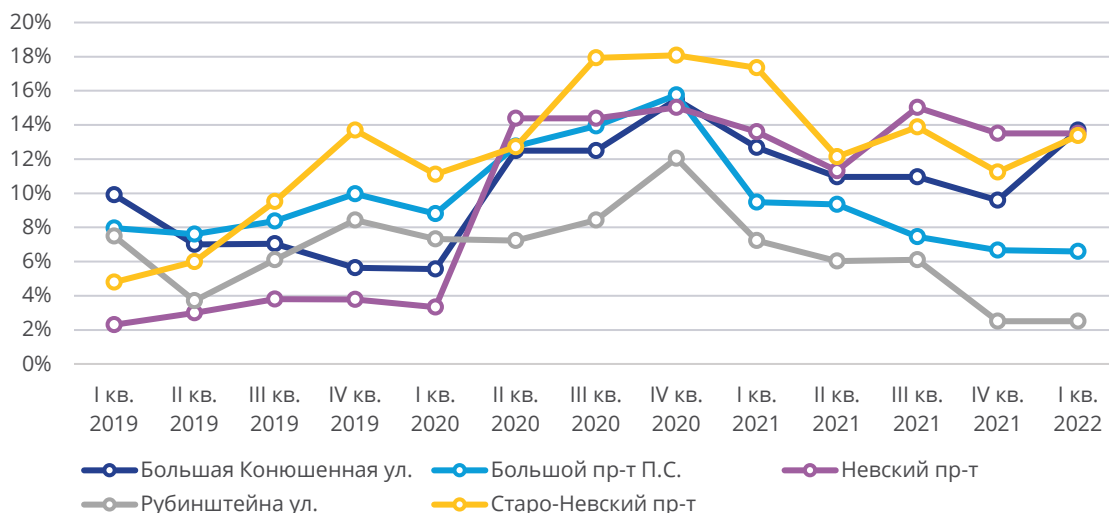
Рынок стрит-ритейла Санкт-Петербурга, начавший в прошлом году восстанавливаться после кризиса, вызванного пандемией COVID-19, столкнулся с новыми вызовами в начале 2022 г. Экономика России оказалась под негативным влиянием геополитических факторов после осложнения обстановки в феврале. Резкое падение национальной валюты (в марте курс рубля к доллару и евро достиг исторических максимумов), новые пакеты санкций, направленных на разные сферы экономики, всплеск инфляции, приостановка деятельности мировых транспортных компаний стали одними из причин временного закрытия онлайн- и офлайн-точек продаж целого ряда ритейлеров, в том числе присутствующих в формате стрит-ритейла в Санкт-Петербурге.

На конец марта 21 помещение на пяти ключевых торговых улицах были временно закрыты, 11 из них занимают магазины fashion-сегмента.

К концу марта доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах продемонстрировала увеличение на 0,6 п.п. — до 10,2% (с 9,6% в IV квартале 2021 г.). При этом такие торговые коридоры, как Невский проспект, Большой проспект П.С., ул. Рубинштейна, в части вакантности продемонстрировали стагнацию. А на ул. Б. Конюшенная и Старо-Невском проспекте наблюдался прирост доли вакантных помещений (на 2,7% и 2,1% соответственно) в связи с закрытием нескольких магазинов одежды и банковских отделений.

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

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Спрос и коммерческие условия

За прошедшие три месяца уровень ротации на ключевых торговых улицах составил 2,5% — вывески сменили 22 помещения, девять из которых заняли представители сегмента общественного питания. Так, на ул. Большая Конюшенная на месте бара «От заката до рассвета» появился бар S`AINT, а место магазина «Фруктовая лавка» занял ресторан Redbox. На Невском проспекте в бывшем помещении ресторана Subway готовится к открытию Carl's Jr., а на ул. Рубинштейна кондитерскую «Гарсон» сменил ресторан «Чачечная».

На пяти торговых магистралях города суммарное число новых открытий в начале года немного уступило количеству закрытий — 39 против 42. Наибольшую долю по числу закрытых заведений заняли одни из самых традиционно активных в ротации сегментов — «общественное питание» (38%) и «одежда и обувь» (26%). На третьем месте расположился сектор банковских заведений. За январь — март закрылось пять отделений банков, четыре из которых располагались на Старо-Невском проспекте. На фоне растущей на протяжении последних нескольких лет роли онлайн-банкинга тенденция сокращения филиальных сетей будет продолжена также под влиянием текущих экономических колебаний всего сектора.

В структуре открытых за квартал помещений лидирующая доля — за кафе и ресторанами (38%, или 15 заведений). На втором месте с долей 23% расположились магазины продуктовой направленности. В этом сегменте примечательна экспансия магазинов со сладостями: еще один «Клад Мармелад» появился на Невском проспекте, а сеть магазинов турецких сладостей Elit LoQum запустила сразу три новые локации в центре города. Интересно отметить также увеличение числа комбинаций в одном помещении арендаторов разного профиля для оптимизации занимаемой площади и затрат на аренду. К ставшей привычной для центральных улиц коллаборации «салон связи и кофейня» добавились также сочетания киосков табачной продукции с другими арендаторами.

Средние запрашиваемые ставки аренды в начале года уменьшились на большинстве основных торговых магистралей. В относительном выражении наиболее выраженное снижение наблюдалось на Невском проспекте и Большом проспекте П.С. — на 10–20% в зависимости от ликвидности помещения. При этом на ул. Б. Конюшенная произошло повышение максимального показателя ставок за счет изменения в экспозиции и выхода на рынок ликвидного помещения.

Таблица 2
Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, €/кв. м/мес. без НДС

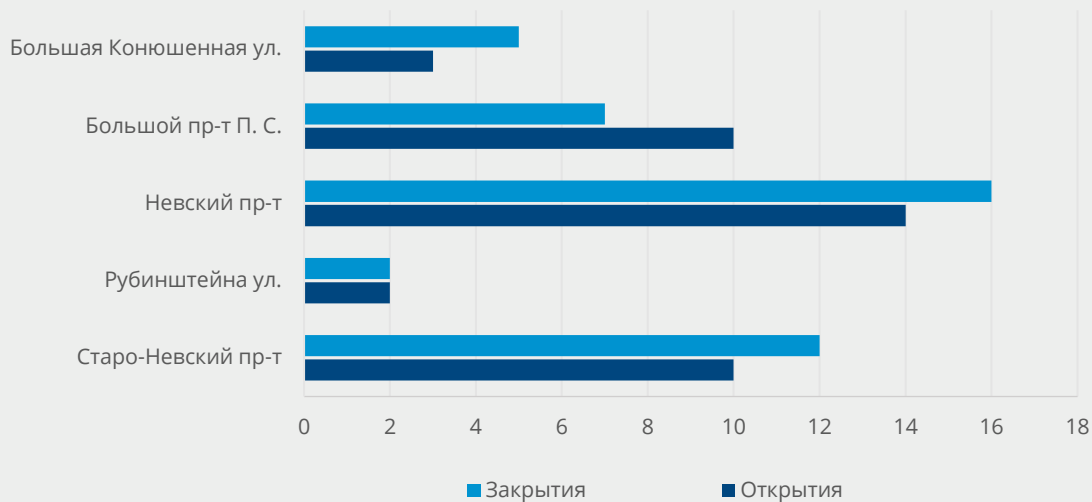
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

I кв. 2022			
Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	7 530	4 400	11 000
Старо-Невский пр-т	2 875	2 500	5 250
Большой пр-т П.С.	2 179	1 900	3 500
Большая Конюшенная ул.	3 802	2 580	7 500
Рубинштейна ул.	н/д	н/д	5 000

Диаграмма 2

Количество открытых и закрытых помещений по торговым коридорам, I кв. 2022 г.

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

**Диаграмма 3**

Структура профилей арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I кв. 2022 г.

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»





Тенденции и прогнозы

Участники рынка находятся в ожидании, поскольку приостановившие работу своих магазинов ритейлеры в основном вели речь о временном характере взятой «паузы». В числе компаний, приостановивших работу в России и арендуемых помещения стрит-ритейла в Петербурге: Louis Vuitton, Dior, Zara, Uniqlo, Cos, &Other Stories, H&M Home, Swatch, Starbucks, «Макдоналдс» и другие. Мы полагаем, что последствия временного закрытия будут более очевидны в течение следующих двух-трех месяцев. В случае невозврата части зарубежных брендов со сложностями в большей степени столкнутся собственники помещений на ул. Б. Конюшенная, Большом проспекте П.С., Старо-Невском проспекте — магистралях с высокой долей fashion-операторов.

В ближайшие месяцы ожидается сокращение активности арендаторов ввиду общеэкономических колебаний и сложностей, к которым относятся: высокая инфляция, снижение курса рубля, падение покупательской способности и последующее снижение спроса потребителей, разрыв прежних логистических цепочек и необходимость настройки новых, перебои в поставках оборудования для магазинов и ресторанов. На этом фоне уровень вакантности на ключевых торговых коридорах продолжит расти. Вместе с тем с увеличением экспозиции окно возможностей по аренде помещений в престижных локациях откроется для существующих и новых компаний.

Контакты

Стрит-ритейл

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

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

Исследования

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

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

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MСIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.ru

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

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

191186 Санкт-Петербург
Вольинский пер., д.3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru