

III квартал 2022 г.

Торговая недвижимость
Стрит-ритейл
Россия | Санкт-Петербург

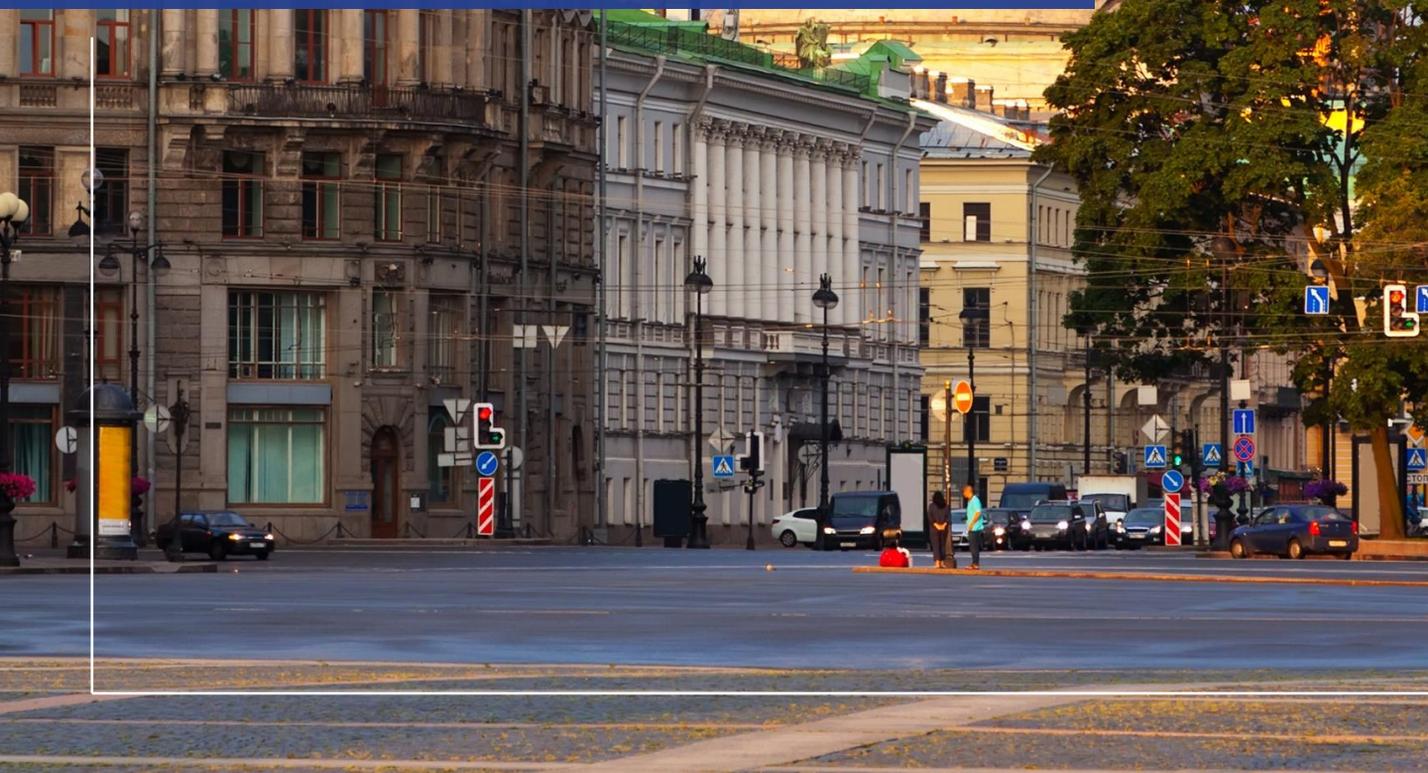


Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	854	867	883
Уровень вакантности, %	14,3	11,2	8,7

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

Основные итоги

В III квартале 2022 г. доля свободных помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга продолжила снижение, составив к концу сентября 8,7%, что на 0.7 п.п. ниже уровня предыдущего квартала.

С начала года практически на всех основных торговых магистралях наблюдалось сокращение доли вакантных помещений в пределах 1,0–2,5 п.п. и достижение допандемийных значений. Исключением стал лишь Старо-Невский проспект, где доля незанятых помещений увеличилась на 3 п.п. с начала 2022 г., составив 14,2%, что является максимальным значением за последние полтора года.

Большинство ритейлеров, с марта текущего года приостанавливавших деятельность в России на фоне изменившегося геополитического фона, за прошедшие три-четыре месяца определились с дальнейшими планами. Так, магазины одних были открыты под новыми брендами после передачи или продажи российского подразделения новым владельцам, магазины других были окончательно закрыты после анонса об уходе с рынка. По итогам III квартала количество временно закрытых магазинов на основных центральных коридорах насчитывает 10 помещений. Для сравнения – в конце марта 21 помещение были в статусе временно закрытых.

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

Источник: Nikoliers

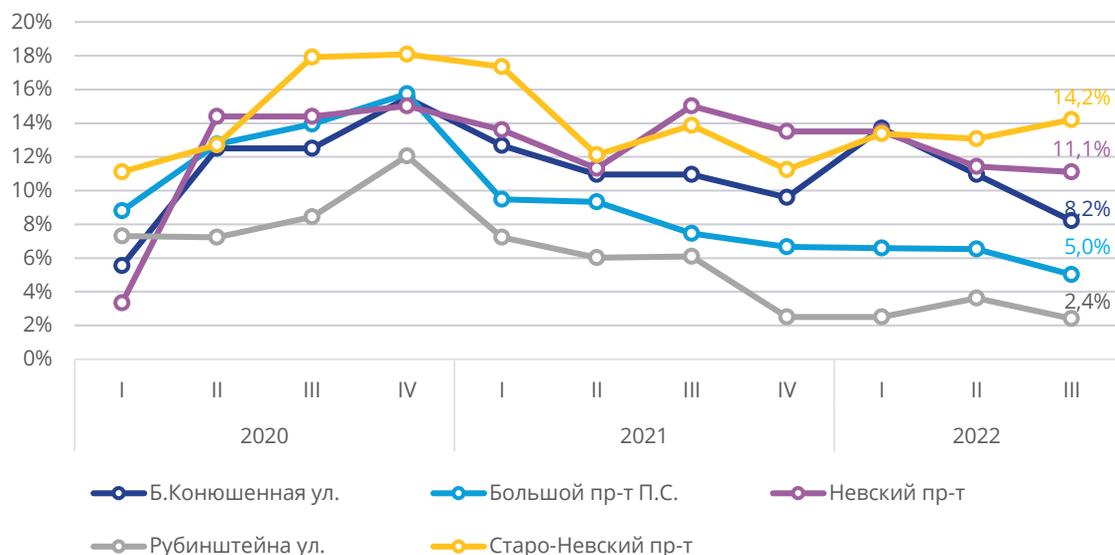
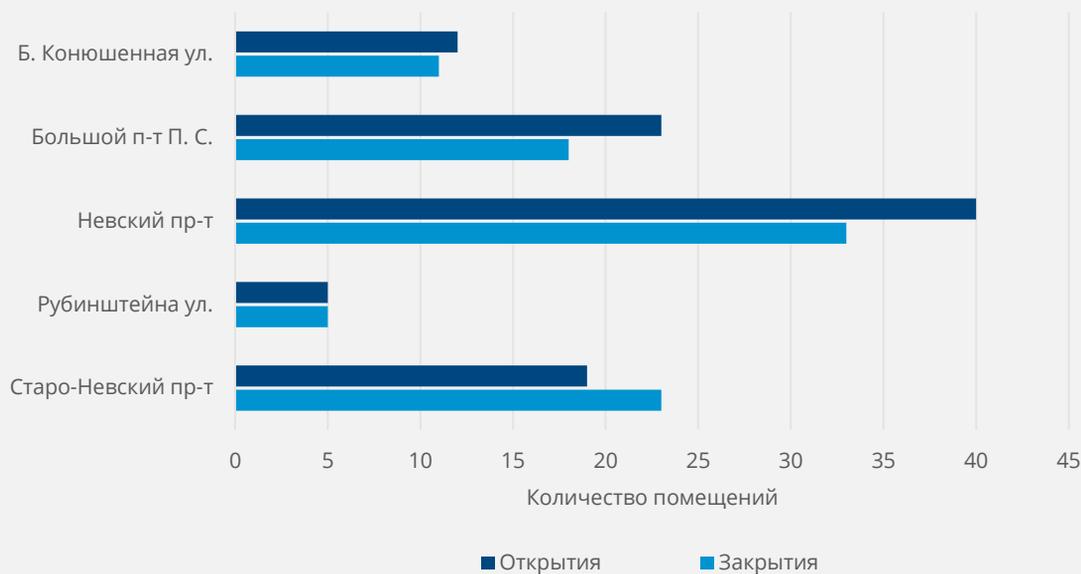


Диаграмма 2

Соотношение открытий и закрытий на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I-III кв. 2022 г.

Источник: Nikoliers

**Диаграмма 3**

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

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

Уровень ротации на основных торговых коридорах составил 10,4% с начала года и 3% за прошедший квартал. Суммарно за первые девять месяцев 2022 г. произошло 99 открытий в результате ротации или аренды свободных помещений, что на 18% меньше, чем за аналогичный период 2021 г. Вместе с тем в I–III кварталах 2022 г. с последующей ротацией или освобождением было закрыто 90 помещений, тогда как годом ранее число закрытий было немногим меньше (86). При этом Старо-Невский проспект стал единственным коридором, где закрытия происходили чаще открытий (23 против 19). Так, в прошедшем квартале там были закрыты магазины «Л'Этуаль», Elit Loqum и кафе Тасо L.V.

42% новых открытий сформировали заведения общественного питания. Примечательно, что если в первой половине года среди новых арендаторов общепита на центральных магистралях города преобладали в основном кафе и рестораны, то в III квартале по формату появившихся заведений чаще встречались кофейни и пекарни-кондитерские. Например, две пекарни сети «Люди любят» открылись на Невском и Старо-Невском

проспекте, а к числу новых кофеен относятся заведения Business&Coffee (Большая Конюшенная ул.) и Coffee Break (Старо-Невский проспект).

На фоне роста внутреннего туризма возросла активность сувенирных лавок – совокупно за девять месяцев на основных торговых улицах появилось шесть новых магазинов этого профиля. Для сравнения, годом ранее открылось всего три новых сувенирных. Растет число магазинов табачных изделий, которые появляются как в качестве самостоятельных арендаторов, так и в объединении с кофейнями, салонами связи, продуктовыми магазинами.

Ставки аренды за прошедший квартал показали разную динамику в зависимости от улицы. Так, на улицах с небольшим объемом помещений в экспозиции (Большая Конюшенная ул. и Большой проспект П.С.) мы наблюдали увеличение запрашиваемых ставок на 15–30%. На Невском проспекте средние ставки незначительно снизились, а на Старо-Невском, напротив, возросли – в экспозиции появились качественные лоты, ставки на которые превышают средние значения.

Таблица 2

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

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	III кв. 2022		
	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	9 100	3 700	13 700
Старо-Невский пр-т	4 000	2 900	5 500
Большой пр-т П.С.	3 200	2 500	3 900
Большая Конюшенная ул.	5 200	2 900	7 500
Рубинштейна ул.	н/д	1 200	н/д

Тенденции и прогнозы

Активизация внутренних туристов и хорошая погода в летний сезон способствовали стабильному развитию рынка стрит-ритейла в прошедшие три месяца. Однако, с началом нового периода волатильности в геополитике и экономике, в перспективе ближайших нескольких месяцев уровень активности арендаторов может сократиться, а доля вакантности при этом условии начнет расти.

С точки зрения развития мы ожидаем рост интереса со стороны операторов общепита демократичного формата, что традиционно на фоне сберегательной модели поведения населения. При этом сетевые операторы будут чувствовать себя более уверенно, чем локальные игроки.

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

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

Copyright © 2022 Nikoliers

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



191186 Санкт-Петербург
Вольнский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 3618
www.nikoliers.ru