

# СТРИТ-РИТЕЙЛ ПРИСПОСАБЛИВАЕТСЯ К ЖИЗНИ ПОСЛЕ ЧЕМПИОНАТА



РЕКЛАМА

В 2019 ГОДУ ОТМЕЧАЕТСЯ МИНИМАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ ГОДОВОЙ РОТАЦИИ (18,8%) НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ ГОРОДА ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ. УВЕЛИЧИЛСЯ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ НА РЫНКЕ. А УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ НА НАЧАЛО 2020 ГОДА БЫЛ В ДВА РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. ЯНА КУЗЬМИНА



ЕВГЕНИЙ ГАВЛЕНКО

РОСТ КОЛИЧЕСТВА СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ГЛАВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, НАЧАВШИЙСЯ ЛЕТОМ 2019 ГОДА, ДОСТИГ МАКСИМАЛЬНОГО УРОВНЯ В ДЕКАБРЕ — 8,5%

По данным JLL, рост количества свободных помещений на главных торговых улицах Санкт-Петербурга, начавшийся летом 2019 года, достиг максимального уровня в декабре — 8,5%. К концу четвертого квартала на Невском проспекте свободно 7,4% помещений, что в два раза больше, чем год назад. Выросла вакантность и на главных fashion-улицах в связи с минимальным количеством открытий за квартал в данном сегменте за всю историю наблюдений.

«К концу 2019 года количество свободных помещений на основных торговых улицах города достигло максимального значения за последние пять лет. Рынок стрит-ритейла адаптируется к жизни после взрывного роста во время чемпионата мира по футболу. Погодный фактор также внес свои коррективы: снежная зима и холодное лето не вызвали желания у петербуржцев лишиться раз выходить из дома и посещать заведения общепита. В итоге число закрытий кафе и ресторанов, лидеров среди арендаторов по количеству занимаемых помещений, превысило число открытий к концу года», — отмечает Александр Камаева, консультант отдела стрит-ритейла компании JLL в Санкт-Петербурге.

Наиболее активно росла вакантность на главных fashion-улицах города. На Старо-Невском проспекте за 2019 год количе-

ство свободных помещений увеличилось в три раза, на Большом проспекте Петроградской стороны — в два раза.

По данным JLL, в 2019 году максимальный уровень ротации среди основных торговых коридоров города традиционно наблюдается на улице Рубинштейна (23,9%). Количество заведений общепита на главной ресторанной улице в центре города достигло пика в четвертом квартале 2018 года и в 2019 году начало снижаться. За год в этой локации закрылись 17 баров, ресторанов и кафе, среди которых «Жиробас», «Скобари», «Varvara», «Винный шкаф». При этом открылось только девять новых заведений общепита (Noir, Nau, Hunt, Tent и другие).

Однако нельзя утверждать о «массовом исходе» арендаторов с улицы Рубинштейна — показатель ротации годом ранее составлял 26,1%. Крупные качественные концепции, которые работали в этой локации, остаются здесь, закрытия в основном коснулись непрофессиональных игроков рынка и связаны с несколькими факторами: с одной стороны, с жалобами жильцов жилых домов и с отсутствием согласованных с городом размещения общепита в жилом доме, с другой — с ростом ставок аренды вслед за повышением популярности улицы. В целом аналогичную картину мы наблюдаем и на других улицах города:

качественные концепции с осторожностью смотрят на жилые дома, пока власти не финализируют требования и процесс согласования размещения заведений в жилом фонде.

Ограниченный потребительский спрос влияет на развитие fashion-операторов. В четвертом квартале на десяти основных торговых улицах города было открыто только шесть магазинов одежды и обуви, среди которых обувной бутик Reiker на Московском проспекте, магазин одежды Mollis на улице Рубинштейна, Paul & Shark на Большом пр. П. С., Elena

Furs на Невском проспекте. Это минимальное количество открытий за квартал в сегменте одежды и обуви за всю историю наблюдений.

Закрытие магазинов сети «Интерторг» (Spar, «Семья») существенно не повлияло на объем свободных помещений на главных торговых коридорах Санкт-Петербурга, поскольку они преимущественно располагались на второстепенных улицах и в спальных районах.

«При этом активизировались арендаторы в сегменте кофеен и магазинов сладостей. Весь год открывались кофейни как классического формата, так и coffee-to-go, спрос на которые устойчиво растет на первый год. Кофейни небольшого формата, рассчитывая на синергетический эффект, объединялись не только с салонами связи, что наблюдается уже последние несколько лет, но и с другими арендаторами. Недавно Сбербанк анонсировал планы по продаже кофе в своих отделениях. Кроме того, появляются новые форматы специализированных продуктовых магазинов: в течение года открылись несколько карамельных и мармеладных магазинов на основных торговых улицах Петербурга — «Мармеладная бочка» на Невском, Московском, Среднем проспектах и на Садовой улице; «Карамельная фабрика» на Невском, «Пират Мармелад» на Большой Московской», — комментирует Наталья Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

В 2020 году прогнозируется более позитивная динамика и снижение количества вакантных площадей на основных торговых коридорах Северной столицы. У ритейлеров появился выбор, и по ряду помещений уже идут переговоры с операторами. Аналитики JLL не прогнозируют существенного повышения арендных ставок. Корректировки возможны за счет роста минимальной границы диапазона запрашиваемых ставок на основных торговых коридорах. ■

## ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2019 ГОДА

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ (ВКЛ. НДС)	
	МИНИМУМ	МАКСИМУМ
НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	9 000	13 000
СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ	3 000	6 000
УЛИЦА РУБИНШТЕЙНА	3 500	6 000
МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	6 000
КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 000	6 000
БОЛЬШАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛИЦА	3 000	5 500
САДОВАЯ УЛИЦА	2 500	5 500
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	4 500
БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ П. С.	2 000	4 000
6-7-Я ЛИНИИ В. О.	2 500	4 000
СРЕДНИЙ ПРОСПЕКТ В. О.	1 800	4 000

ИСТОЧНИК: JLL