

НЕВСКИЙ ОСВОБОЖДАЕТ ПОМЕЩЕНИЯ

ПО ИТОГАМ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОГРАНИЧЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ПАНДЕМИЕЙ, ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 2,7 П. П. И ДОСТИГ 10%. ДЕНИС КОЖИН

На главной торговой магистрали Санкт-Петербурга вакантность стабильно растет второй год подряд. С одной стороны, это эффект чемпионата мира по футболу 2018 года и высоких арендных ставок в тот период времени. С другой стороны, погодный фактор — то снежная зима, то дождливое лето и межсезонье, — не способствует длительным прогулкам по городу. Кроме того, на рынок стрит-ритейла оказывают влияние ограниченный потребительский спрос и снижение реальных денежных доходов населения. В 2020 году вынужденные ограничения в работе магазинов и общепита, существенно сократившийся туристический поток привели к дополнительному росту вакантности до рекордных значений.

На Старо-Невском проспекте вакантно 10,9% помещений, что лишь на 0,5 п. п. больше, чем в конце марта. Наибольший прирост пустующих площадей за второй квартал наблюдался на основной части Невского проспекта от Адмиралтейства до площади Восстания: вакантность увеличилась почти в два раза и достигла 9,4%. Закрылось пять сувенирных магазинов, освободили помещения Pandora и Tumi на Невском, 57, «Республика» на Невском, 45, а также Librederm на Невском, 98.



НАИБОЛЬШИЙ ПРИРОСТ ПУСТУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ ЗА ВТОРОЙ КВАРТАЛ НАБЛЮДАЛСЯ НА ОСНОВНОЙ ЧАСТИ НЕВСКОГО ПРОСПЕКТА ОТ АДМИРАЛТЕЙСТВА ДО ПЛОЩАДИ ВОССТАНИЯ: ВАКАНТНОСТЬ УВЕЛИЧИЛАСЬ ПОЧТИ В ДВА РАЗА

Наличие большого выбора качественных помещений в хороших локациях дает возможность для выхода на рынок новых брендов и расширения присутствия уже существующих. Во втором квартале 2020 года часовой бутик Breitling арендовал помещение на Невском, 129. Продуктовый ритейл на главной улице города

пополнился двумя новыми магазинами «Вкусвилл».

«Пока ситуация не кажется столь драматичной, как ожидалось. Многие арендаторы смогли договориться о скидках, рассрочке платежей и о предоставлении арендных каникул. До конца лета мы не прогнозируем массового ухода арендато-

ров с Невского проспекта при наличии хорошей погоды и при условии постепенного восстановления туристического потока. При этом начиная с осени вакантность продолжит расти, а арендные ставки — снижаться», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

«В ближайшее время в структуре Невского проспекта будут преобладать операторы внесезонного спроса, ориентированные в первую очередь на жителей города. Также можно предугадать размещение временных проектов формата pop-up в уже пустующих помещениях с отделкой. Топовые локации Петербурга в сфере розничной торговли заняты в большей степени игроками федерального и международного уровня. Локальные операторы — это в основном общепит и продуктовые сети, сокращение или уход с рынка последних мы наблюдаем уже пару лет, — говорит консультант торгового департамента компании JLL в Петербурге Александр Камаева. — По опыту наших европейских коллег, можно сказать, что ритейлеры после длительного периода закрытия будут привлекать покупателей скидками и акциями. Связано это не только с потребностью быстро нарастить обороты, но и с огромными стоками нереализованного товара весенних и летних коллекций, которые уже совсем скоро станут неактуальными». ■

СКЛАДЫ ДЕМОНСТРИРУЮТ УСТОЙЧИВОСТЬ

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК СО СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КЛАССОВ А И В ЗА ЯНВАРЬ — МАРТ 2020 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ СОСТАВИЛ 49,4 ТЫС. КВ. М ПРОТИВ 38,3 ТЫС. КВ. М В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит компания Colliers International. Основной объем спроса продолжают формировать торговые и дистрибуционные компании: их доля в сделках со складской недвижимостью в первом квартале 2020 года достигла 65% (по итогам 2019 года она составляла 54%). Крупнейшей сделкой в сегменте стала аренда компаний Ozon помещений площадью 29 тыс. кв. м в строящемся СК «Марвел-Логистика» на территории «PNK Парк Софийская КАД».

В условиях пандемии склады в Петербурге остаются одним из развивающихся сегментов коммерческой недвижимости. По словам Андрея Косарева, генерального директора Colliers International в Санкт-Петербурге, этому способствуют, с одной стороны, дефицит площадей, который поддерживает ставки аренды в сегменте на высоком уровне, а с другой — продолжающийся тренд на рост рынка онлайн-торговли, который в моменте обострен еще и повышенным спросом со стороны покупателей, находящихся в самоизоляции. По оценке экспертов, потребность в фор-

мировании большого резерва товаров, в том числе первой необходимости и импортных товаров, с целью снижения риска роста цен на них, также может стимулировать дальнейшее увеличение складских мощностей в e-commerce и фармацевтике.

В первом квартале 2020 года рынок складов Петербурга не пополнился ни одним спекулятивным объектом (предназначенным для сдачи в аренду). Единственным введенным в эксплуатацию объектом стал склад площадью 23,7 тыс. кв. м, который компания PNK Group построила по схеме built-to-suit для оператора контейнерных перевозок Maersk. Таким образом, общее предложение качественной складской недвижимости в Петербурге составило 3,1 млн кв. м, при этом свободными из них на конец марта 2020 года оставалось 3,1%, или 95 тыс. кв. м.

Низкая вакансия, ограниченный прирост спекулятивного предложения и стабильно высокие темпы поглощения повлекли постепенное увеличение ставок аренды. За год (с марта 2019-го по март 2020-го) ставки аренды в классе А вырос-



В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ СКЛАДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ ОСТАЮТСЯ ОДНИМ ИЗ РАЗВИВАЮЩИХСЯ СЕГМЕНТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЭТОМУ СПОСОБУЕТ ПРОДОЛЖАЮЩИЙСЯ ТРЕНД НА РОСТ РЫНКА ОНЛАЙН-ТОРГОВЛИ, КОТОРЫЙ ВЕСНОЙ БЫЛ ОБОСТРЕН ЕЩЕ И ПОВЫШЕННЫМ СПРОСОМ СО СТОРОНЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В САМОИЗОЛЯЦИИ

ли на 3%, составив 4450 рублей за квадратный метр в год, в классе В — на 9%, до 3650 рублей.

До конца 2020 года в Петербурге ожидается ввод более 250 тыс. кв. м склад-

ских площадей, из них 180 тыс. кв. м — спекулятивных. При этом сроки сдачи объектов, находящихся на низкой стадии строительства, могут быть перенесены на более позднее время. ■