

ОБЗОР



# 2016 ГОД STREET RETAIL (торгово-розничные помещения) Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В Санкт-Петербурге сегмент торговых помещений формата street retail активно увеличивался благодаря рекордным объемам ввода жилья. В течение 2016 г. в черте Санкт-Петербурга было введено 114,6 тыс. м<sup>2</sup> встроенных коммерческих помещений.

Наиболее высокая ротация арендаторов и динамика ставок наблюдались на торговых улицах, прилегающих к открывающимся и закрывающимся станциям метро.

Наименьший уровень вакантных помещений наблюдается на пешеходных улицах, наиболее высокий – на крупных периферийных магистралях города.

Предприятия общественного питания занимают основную долю рынка в структуре помещений street retail центральных торговых улиц и главных торговых магистралей.

## STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

### Городские события

Сегмент помещений street retail является одним из самых динамичных и устойчивых к негативным экономическим факторам. Наибольшее влияние на него оказывают процессы и тенденции развития городской среды и инфраструктуры – появление новых жилых районов, транспортное развитие, создание общественных и пешеходных зон. В 2016 г. в числе таких событий можно выделить следующие:

- ♦ Закрытие/открытие после ремонта или ввод новых станций метрополитена. Накануне 2016 г. открылась станция метро «Выборгская», а в мае 2016 г. – «Василеостровская», в конце года состоялось открытие станции метро «Елизаровская». Для заметной части операторов торговли закрытие станции метро, формирующей пешеходные потоки, становится фактором, ставящим функционирование бизнеса под угрозу, ротация арендаторов вблизи станции метро в такие периоды составляет не менее 30%. При этом, как правило, вре-

менное снижение трафика не является поводом к переезду для более устойчивых сетевых операторов или магазинов целевого посещения. В 2017 г. активная динамика в сегменте street retail будет наблюдаться в зоне влияния станции метро «Лесная», закрывающейся на ремонт. В свою очередь, строительство новых станций задолго до их открытия привлекает внимание инвесторов и операторов к соответствующим локациям. Так, запланированное в 2017 г. открытие трёх новых станций Фрунзенского радиуса на юге

города стимулирует рост ставок и интерес арендаторов к помещениям street retail в зоне прилегания к Бухарестской улице.

- ♦ В течение года было завершено строительство жилых комплексов в масштабах, близких к рекордным за последние 12 лет: площадь построенных квартир в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 4,45 млн м<sup>2</sup>. Тенденция роста ввода наиболее активно проявлялась в освоении пригородных территорий вокруг КАД, но и в черте Санкт-Петербурга введено



Марина Пузанова

Руководитель отдела  
коммерческой недвижимости,  
Knight Frank St. Petersburg

*«Наиболее активными арендаторами на рынке street retail в 2016 г. были продуктовые операторы, заведения общественного питания и магазины сувениров в туристических локациях.*

*Наблюдается дефицит помещений площадью 100–150 м<sup>2</sup> в основных торговых коридорах: это Невский проспект, Большой проспект П. С., а также на ресторанных улицах – Рубинштейна*

*и Белинского. Существенно вырос интерес к аренде помещений в локации Сенной площади после ее преобразования.*

*Высокая конкуренция среди продуктовых ритейлеров подталкивает их занимать новые ниши и развивать ранее нехарактерные для них форматы. Например, «Лента» активно ищет помещения под супермаркеты, а премиальные операторы открывают магазины формата шаговой доступности с селективным набором продуктов.*

*Сегмент luxury смещается в новую локацию – на Старо-Невский проспект, где к существующему пулу операторов добавился Louis Vuitton. Большая Конюшенная улица, напротив, становится одним из главных торговых коридоров в сегменте premium.*

*Среди ресторанных премьер этого года – SB burgers (Невский пр-т, д. 27), лап-*

*шечная «МАО» (Невский пр-т, д. 112), Amsterdam chips (Невский пр-т, д. 63). Открылись Newman coffee на Невском пр-те, д. 94 и Le Pain Quotidien на Невском пр-те, д. 29.*

*Банки пересмотрели стратегию развития, отказываясь от помещений с избыточной площадью, теперь они ищут объекты в шаговой доступности от метро, с удобной парковкой и безупречными визуальными и техническими характеристиками.*

*В 2017 г. можно прогнозировать корректировку арендных ставок в зависимости от локации помещений, в результате чего увеличится разрыв в стоимости аренды между удачно расположенными помещениями и объектами с низким трафиком. Операторы продолжат оптимизацию бизнеса и будут тщательно подходить к выбору новых точек».*

около 3 млн м<sup>2</sup> жилья, что стало одним из самых высоких показателей в истории рынка. Активное строительство жилья, особенно в новых районах, неизбежно порождает прирост площадей встроенно-пристроенных помещений, и в 2016 г. он составил 114,6 тыс. м<sup>2</sup>. Районами с наибольшей суммарной площадью новых встроенных коммерческих помещений стали Московский, Красногвардейский и Приморский.

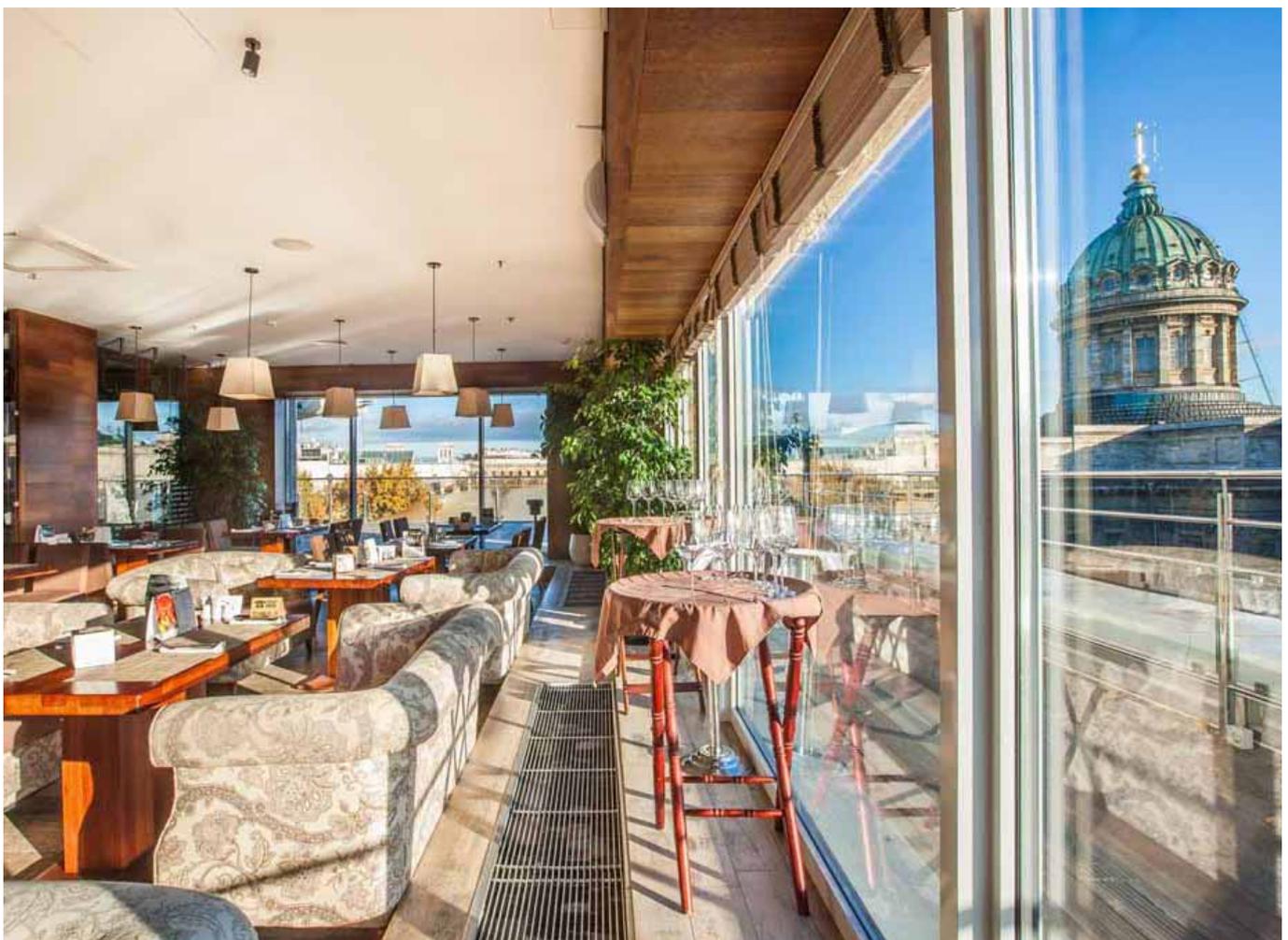
- ♦ В августе 2016 г. ещё одна локация в центре города получила статус пешеходной улицы. Впоследствии был проведен конкурс по благоустройству улицы, где победил проект Большой Морской улицы как авансала Эрмитажа под открытым небом. Согласно замыслу, небольшая улица превратится в многофункциональное пространство. Центральная часть будет использоваться для выставок и экспозиций с элементами озеленения и фонтаном. Боковые части улицы останутся в распоряжении пешеходов. В Санкт-Петербурге мало пешеходных улиц, при этом помещения

на них остро востребованы, особенно среди операторов общественного питания и сувенирной продукции, поэтому выделение даже 100-метрового участка на Большой Морской улице можно считать заметным событием для рынка street retail. Работы по благоустройству улицы начнутся в 2017 г.

- ♦ После трехлетней реорганизации прошло открытие нового креативного пространства «Новая Голландия». Открылся первый этап проекта, который включает в себя благоустройство паркового пространства с временными павильонами, системой инженерных решений и сетей, необходимых для существования проекта, а также первых отреставрированных зданий, включая ресторан в здании бывшей кузницы («Кузня»). Реорганизация пространства проведена на качественном уровне, оно может использоваться круглогодично, и в 2017 г. можно будет наблюдать дальнейшее развитие объекта. Для операторов подобное событие является стимулирующим благодаря значительно возрос-

шему трафику в данной локации. В частности, рост интенсивности пешеходных потоков по Конногвардейскому бульвару обеспечит более высокие показатели деятельности прежде всего предприятий общественного питания, и прирост ставок в ближайшей перспективе составит, по нашим оценкам, не менее 10–15%. Концепция перспективного развития острова «Новая Голландия», в разработке которой принимала участие компания Knight Frank, предусматривает размещение на первых этажах исторических зданий значительного количества предприятий торговли и услуг с доступом из общественного пространства.

- ♦ Была проведена организация общественного пространства на Сенной площади. В середине октября были демонтированы торговые павильоны на территории более 15 000 м<sup>2</sup>. Визуальное расширение пространства создало заметный потенциал для развития операторов, занимающих помещения в зданиях, обрамляющих площадь.



## Показатели и тенденции

В течение года рынок Санкт-Петербурга пополнили 17 новых торговых операторов, при этом активность проявляли как отечественные, так и зарубежные сети. В категории «одежда и обувь» большая часть новых операторов предпочла открытие в торговых комплексах, в то же время в формате street retail начали работать магазины зарубежных брендов Veta, Eres, Jil Sander Navy, занявшие помещения на главных торговых магистралях центральных районов. Заметную активность проявили сети продовольственных и алкогольных магазинов, включая новые. Так, вслед за стартовавшими в 2015 г. сетями алкомаркетов «Виньон», «РосАл 24», «Выпь» и другими в 2016 г. на рынок вышли сети «Крепость 24» и «Русалка»; заявила о предстоящем открытии сеть «Красное и белое». Алкомаркеты традиционно активны в спальных районах и занимают помещения площадью 150–300 м<sup>2</sup>. В более высокой ценовой категории открылось «Ателье вина Абрау-Дюрсо» на территории ТРЦ «Великан-парк». Среди сетевых стартапов года стоит выделить открытие в конце декабря 7 аптек «Мега Фарм», в планах компании «СИА ИНТЕРНЕЙШНЛ ЛТД» на 2017 г. развитие сети до 150 точек в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Традиционно наиболее динамичным был сегмент общественного питания: 110 новых кафе и ресторанов открыли двери для жителей и гостей города. Доля заведений, открывшихся в формате помещений street retail, составила 84%, часть ресторанов и кафе появилась в составе торгово-развлекательных центров, а также деловых и креативных кластеров. Крупнейшим среди открывшихся за год и самым вместительным среди ресторанов китайской кухни в городе стал «Большой ресторан Цинь» на территории российско-китайского бизнес-парка. В числе крупнейших новых ресторанов, расположенных за пределами центра города, следует отметить семейный ресторан «Ферма Бенуа», дополнивший культурное пространство «Бенуа 1890», развитие которого началось в 2011 г. с момента продажи на торгах комплекса лесной молочной фермы Бенуа. Крупный ресторан «Маймун», расположенный в гостинице «Park Inn by Radisson Прибалтийская» пополнил карту сети Ginza. Среди открывшихся заведений общественного питания в помещениях встроенного формата

### Основные показатели

	Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные улицы	93	4,7	Общественное питание
Главные торговые магистрали города	135	8,8	Общественное питание
Значимые торговые магистрали центральных районов	112	5,4	Общественное питание
Крупные периферийные магистрали города	88	9,6	Продукты
Локальные торговые улицы спальных районов	132	8,5	Продукты

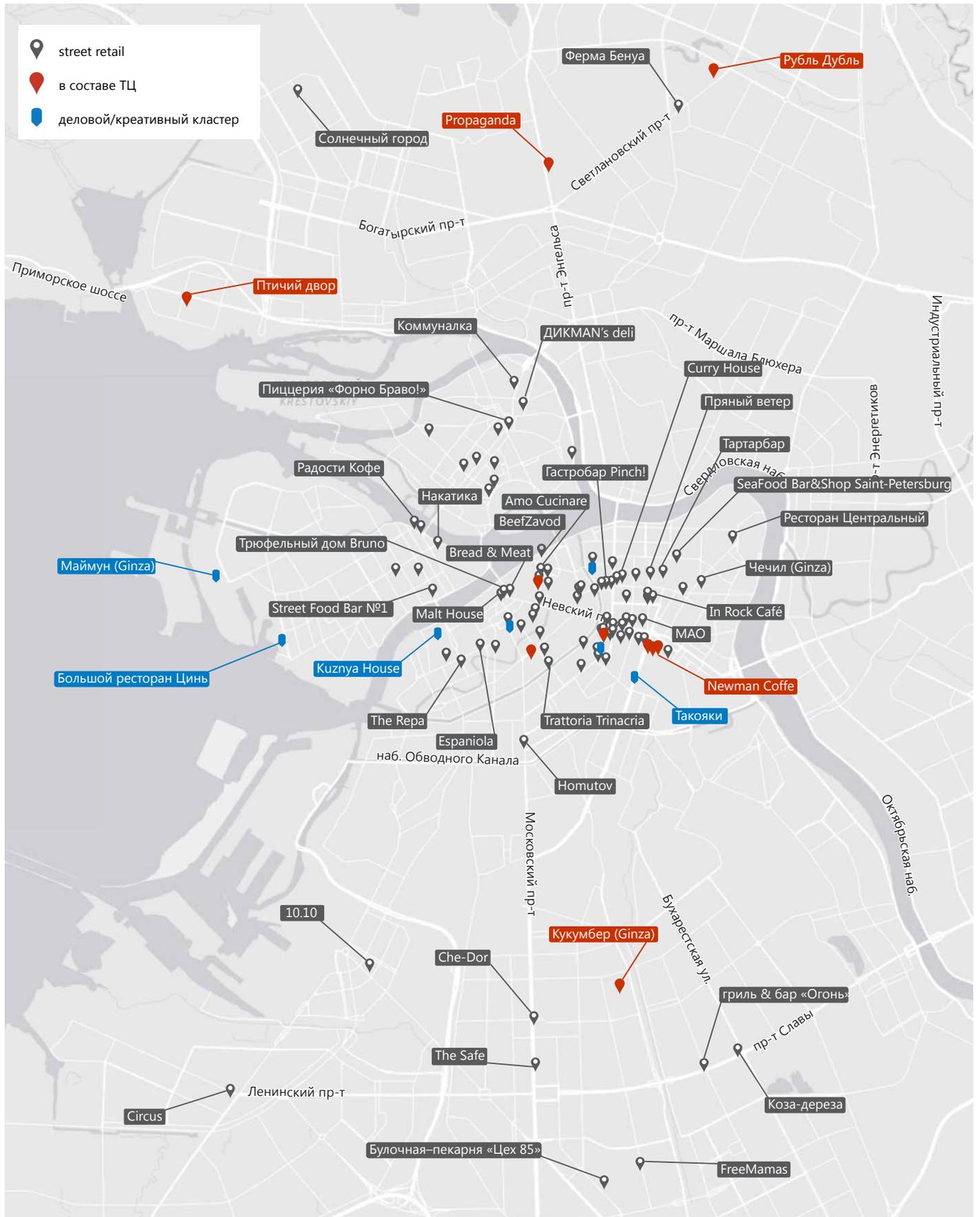
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

### Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам

Категории улиц	Улицы	Ставка аренды, руб./ м <sup>2</sup> /мес.
Пешеходные улицы	М. Садовая	3 000–5 000 ▾
	1-я Советская	1 500–3 000 ▶
	Тележный переулок	2 000–5 000 ▲
	М. Конюшенная	2 000–4 000 ▶
	6–7-я линии	2 000–4 000 ▲
Крупные периферийные магистрали города	Ленинский пр-т	1 500–5 000 ▶
	Славы пр-т	1 200–2 500 ▶
	Комендантский пр-т	1 500–4 000 ▲
	Просвещения пр-т	1 800–4 000 ▶
Локальные торговые улицы спальных районов	Энтузиастов/Индустриальный	1 500–3 500 ▶
	Шушары	1 000–2 500 ▶
	Балтийская Жемчужина	1 000–2 500 ▲
	Оптиков/Туристская	1 000–2 500 ▶
Главные торговые магистрали города	Невский пр-т	5 000–15 000 ▲
	Большой пр-т П. С.	2 000–5 000 ▶
	Каменноостровский пр-т	1 500–2 500 ▶
	Московский пр-т	2 000–6 000 ▲
	Б. Морская ул.	2 000–5 000 ▲
	Б. Конюшенная ул.	3 500–10 000 ▾
	Рубинштейна ул.	3 000–5 000 ▲
	Владимирский пр-т	2 500–4 000 ▲
	М. Морская ул.	1 500–3 000 ▲
	Маяковского ул.	2 000–3 500 ▶
	Восстания ул.	2 000–6 000 ▲
	Кирочная ул.	1 800–6 000 ▶
	Загородный пр-т	1 500–3 000 ▶
	Гороховая ул.	1 500–4 000 ▲
Садовая ул.	3 000–12 000 ▲	
Значимые торговые магистрали центральных районов	Средний пр-т В. О.	2 500–6 000 ▶
	Лиговский пр-т	2 000–4 000 ▶
	Литейный пр-т	1 500–5 000 ▲

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Карта открывшихся в 2016 г. заведений общественного питания



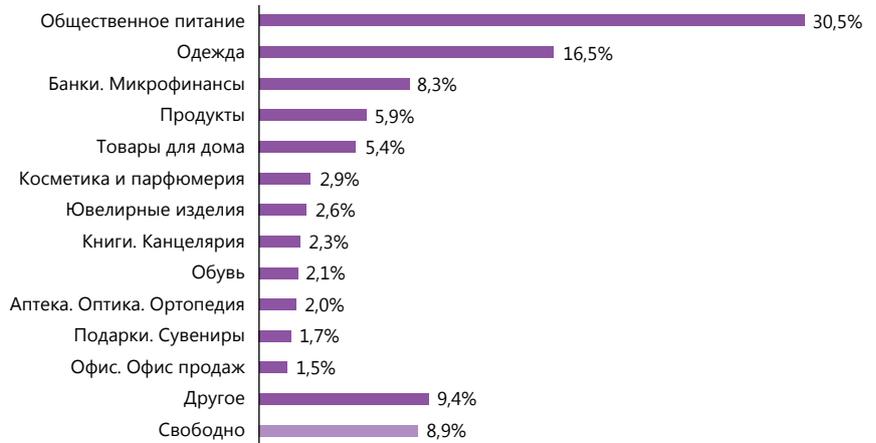
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## STREET RETAIL. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

на Невском проспекте заметными стали Amsterdam Chips Company, Bread & Meat, «Мао» и ресторан с уникальной концепцией – «Квартира Кости Кройца». Традиционная активность наблюдалась на самых востребованных ресторанных улицах – Рубинштейна и Белинского. На улице Рубинштейна дефицит свободных помещений стимулирует интерес рестораторов к помещениям на вторых этажах зданий. В прошлом году здесь открылись двери таких новых заведений, как Craze Wine, Smoke, Social Club и «Рубинштейн»; на улице Белинского – бар St. Martin, «Бар, Которого Нет...» и «Гастробар Pinch!». В целом заметна тенденция преобладания ресторанных премьер на небольших тихих улицах центра города, например Некрасова, Жуковского, Восстания. Таким образом, формируются своеобразные гастрономические маршруты, привлекательные как для горожан, так и для туристов. В районах с преобладанием локального спроса и крупных жилых комплексах также сохраняется устойчивый интерес к помещениям со стороны предприятий общественного питания.

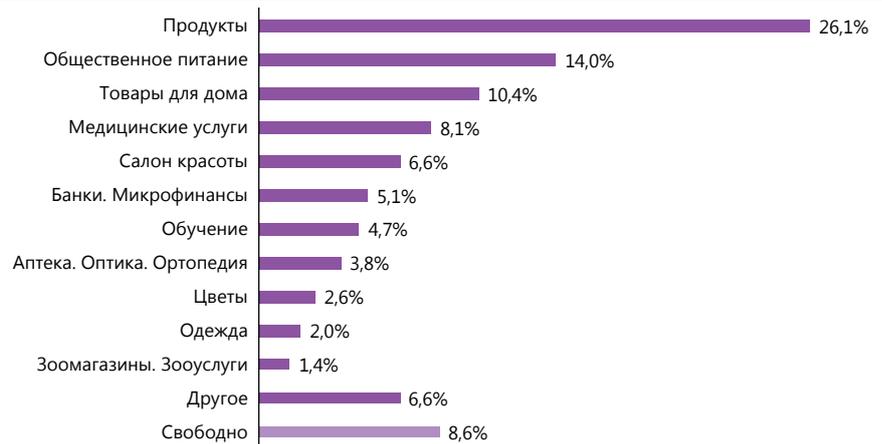
Ставки на ресторанных улицах, равно как и на популярных туристических магистралях, показывали небольшой рост в течение года (от 5% до 15% в зависимости от локации). Это обусловлено как развитием ресторанной культуры в целом и активным развитием разнообразных ресторанных концепций, так и определёнными ожиданиями игроков рынка роста туристического потока в городе по мере приближения Чемпионата мира по футболу 2018 года.

### Главные торговые магистрали города. Структура по профилю арендаторов



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

### Локальные торговые улицы спальных районов. Структура по профилю арендаторов



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



## Структура запросов арендаторов по категориям торговых улиц

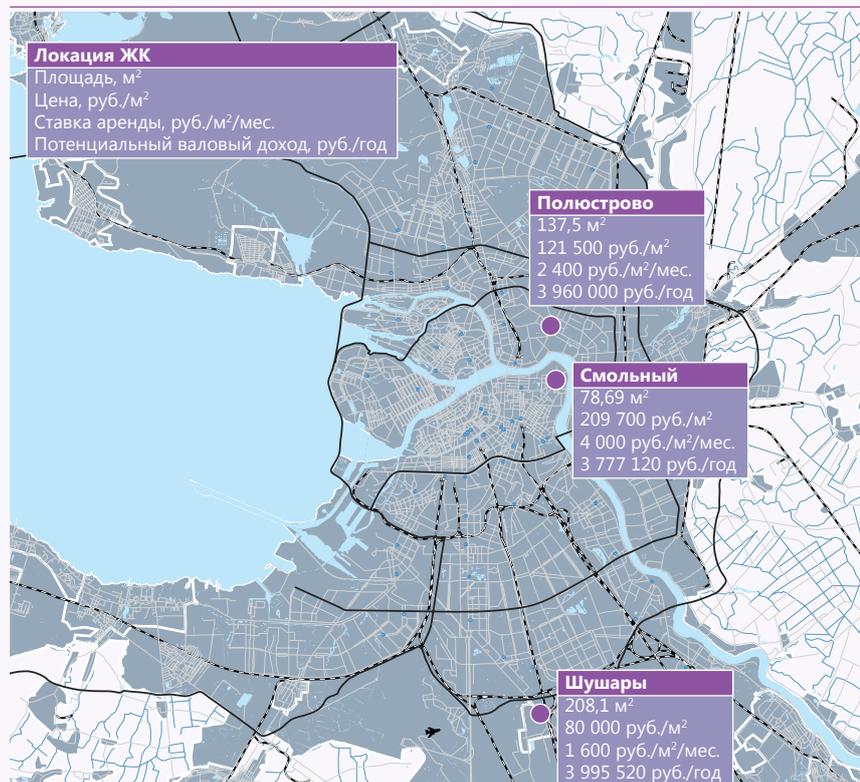


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Инвестиции в street retail

Существенная доля приобретений торговых помещений в собственность исходила в 2016 г. от покупателей с инвестиционными целями. Тенденцией спроса в сегменте покупки помещений street retail является взвешенный подход инвесторов к рассмотрению альтернатив в совершенно разных локациях города и пригородов. Сравнение альтернатив показывает, что вложение в недвижимость формата street retail, расположенную на разных торговых магистралях, может иметь сопоставимый доход. Так, при сравнении помещения в центральной части города с помещениями, расположенными в спальных районах выясняется, что высокая цена квадратного метра на момент покупки компенсируется более интересной ставкой аренды и лучшим показателем ликвидности впоследствии. Рассмотрение альтернативных инвестиций показывает, что отношение денежных поступлений от аренды к денежным расходам на приобретение актива (показатель cash-on-cash) в любом из рассмотренных трёх строящихся жилых комплексов составляет 23–24% при начальных вложениях около 16,5 млн руб.

### Инвестиции в помещения формата street retail в строящихся жилых комплексах



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

В течение года традиционно высоким оставался спрос на помещения в центре города. Это касается как помещений, расположенных на транзитных магистралях, так и встроенных площадей в составе новых жилых комплексов, таких, например, как «Парадный квартал», «Царская Столица». Высокий интерес вызывают помещения в зонах влияния станций метро в центральных районах города, однако предложений в таких локациях немного в силу низкой ротации и сжатых сроков экспозиции в случае освобождения арендаторами.

Заметен рост спроса на помещения в составе вновь образующихся крупных жилых массивов. Доля вакантных площадей встроенных помещений в жилых комплексах на стадии, когда значительная часть квартир заселена, в городских проектах не превышает 4–5%. Несмотря на специфику размещения в локациях с преобладанием внутреннего спроса, многие операторы из сфер продовольственной торговли, товаров для дома и общественного питания высоко оценивают потенциал размещения бизнеса в районах новой застройки.

### ИССЛЕДОВАНИЯ

#### Тамара Попова

Руководитель отдела  
tamara.popova@ru.knightfrank.com

### КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### Марина Пузанова

Руководитель отдела  
marina.puzanova@ru.knightfrank.com  
+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.