СТРИТ-РИТЕЙЛ ОЖИВАЕТ

В 2016 ГОДУ РЫНОК СТРИТ-РИТЕЙЛА ПРИШЕЛ К ОТНОСИТЕЛЬНОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ. ОСНОВНОЙ ПРИРОСТ ПЛОЩАДЕЙ ПРОИСХОДИЛ ЗА СЧЕТ ВВОДА ВСТРОЙКИ В НОВЫХ ПРОЕКТАХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ. ОРИЕНТИРОВОЧНО В ПРОШЛОМ ГОДУ РЫНОК СТРИТ-РИТЕЙЛА ВЫРОС НА 300–450 ТЫС. КВ. М. В ЦЕНТРЕ ГОРОДА СТАВКИ УВЕЛИЧИЛИСЬ НА 5–15%. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Только в черте Петербурга было введено в эксплуатацию около 3,1 млн кв. м площадей в новостройках города. При этом стоит учитывать, что 10–15% площадей в каждом жилом комплексе отводится под встройку на первых этажах зданий.

Роман Шиман, руководитель департамента коммерческой недвижимости E3 Group, говорит, что основной прирост новых площадей в стрит-ритейле будет и дальше происходить за счет развития новых районов города: «К наиболее ликвидным и перспективным локациям сегодня можно отнести Приморский район на границе с Выборгским, где активно идет новая застройка, а также территории вокруг строящегося „Лахта-Центра“. Также стоит отдельное внимание уделить намывным территориям Васильевского острова и промышленной зоне вокруг Октябрьской набережной — там активно идет процесс редевелопмента территорий».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, подсчитал, что сегодня общий объем предложения встроенных помещений на основных торговых улицах Петербурга составляет чуть более 2 тыс. объектов. В структуре арендаторов наибольшие доли занимают кафе и рестораны (25%) и fashion-операторы (21%).

По данным компании Knight Frank St. Petersburg, в 2016 году на рынке стрит-ритейла среди наиболее активных арендаторов отметились продуктовые операторы, заведения общественного питания и магазины сувениров в туристических локациях.

СНОС ЛАРЬКОВ ПОШЕЛ НА РУКУ

«В основных торговых коридорах (Невский проспект, Большой проспект П.С.), а также на ресторанных улицах Рубинштейна и Белинского наблюдается дефицит помещений площадью 100–150 кв. м. Ставки на ресторанных улицах и популярных туристических магистралях в среднем выросли на 5–15% в зависимости от локации», — рассказала Марина Пузанова, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg. Она отмечает, что преображение Сенной площади (снос ларьков) позволило визуально расширить пространство, что создало заметный потенциал для операторов помещений в зданиях, обрамляющих площадь. «Мы уже видим рост интереса к этой локации со стороны арендаторов», — говорит эксперт.

Из перспективных территорий можно также отметить район Новой Голландии, где с открытием проекта в августе 2016 года выросла интенсивность пешеходных потоков по Конногвардейскому бульвару. «В ближайшей перспективе рост ставок здесь составит не менее 10–15%. Хорошей потенциал и у участка Большой Морской улицы, который в 2016 году стал новой пешеходной территорией», — перечисляет госпожа Пузанова.

По данным аналитиков Knight Frank St. Petersburg, одной из характерных тенденций стало смещение сегмента luxury в новую локацию — на Старо-Невский проспект, где к существующему пулу операторов добавился Louis Vuitton. «Большая Конюшенная в то же время „собирает“ операторов премиум-сегмента», — говорит госпожа Пузанова.

В ПОИСКАХ НОВЫХ ФОРМАТОВ

«С точки зрения общего спроса сравниться с привлекательностью Невского проспекта и Большого проспекта П.С. сложно. Однако арендаторы с определенной специализацией могут быть в не меньшей степени заинтересованы и в размещении на других торговых улицах. Так, наибольшее количество ресторанов и баров наблюдается на улице Рубинштейна, где в структуре всех арендаторов данный сегмент занимает более половины; высокая концентрация общепита отличает и улицу Белинского. Большой проспект Петроградской стороны является одним из основных fashion-коридоров — магазины одежды, обуви и аксессуаров занимают 35% в структуре арендаторов. Отличительной чертой Московского проспекта является наличие большого количества арендаторов сегмента товаров для дома, а также сектора услуг. Старо-Невский за прошлый год укрепил свои позиции в качестве одного из ключевых люксовых коридоров города. Размещение в „профильных“ локациях позволяет арендаторам добиться синергии», — рассуждает господин Фадеев.

В течение 2016 года рынок Санкт-Петербурга пополнили 17 новых операторов торговли, активность проявляли как отечественные, так и зарубежные сети. В категории «одежда и обувь» большая часть новых операторов предпочла торговые комплексы, в формате стрит-ритейла заработали магазины зарубежных брендов Veta, Eres, Jil Sander Navy, занявших помещения на главных торговых магистралях центральных районов. Заметную активность проявили новые сети продовольственных и алкогольных магазинов, включая новые. Традиционно наиболее динамичным выглядел сегмент общественного питания: открылось 110 новых кафе и ресторанов. Доля заведений в формате стрит-ритейла составила 84%, часть ресторанов и кафе появилась в составе торгово-развлекательных центров, а также деловых и креативных кластеров.

Эксперты обращают внимание, что на рынке сократилось количество помещений, занятых банками. Вместо них пришли небольшие магазины или общепит. Увеличилось количество помещений, в том числе в центре, занятых маникюрными салонами — «Пилки», «Кисточки», «Ногти». «В целом глобальной ротации арендаторов не происходит. Появляются новые арендаторы или игроки, впервые начинающие бизнес, московские компании, расширяющие присутствие в Петербурге, но пока это не носит массового характера», — говорит Михаил Рожко, директор отдела торговой недвижимости компании IPG.Estate.

Высокая конкуренция среди продуктовых ритейлеров подталкивает их занимать новые ниши и развивать ранее не характерные для них форматы, например, AB Daily или супермаркет «Лента».

Андрей Бойков, партнер Rusland SP, полагает, что рынок стрит-ритейла по-прежнему подвержен высокой ротации — это говорит о том, что он еще далек от стабильности. «Одной из ключевых тенденций можно назвать агрессивную экспансию федеральных торговых сетей (в особенности продуктовых) на рынке стрит-ритейла. Многие крупные сети (например „Лента“), которые раньше развивали исключительно крупные форматы гипермаркетов, на сегодняшний день с удовольствием активно размещаются на первых этажах жилых и коммерческих зданий и развивают супермаркеты шаговой доступности», — отмечает эксперт.

РАЗНОНАПРАВЛЕННАЯ ДИНАМИКА

Динамика арендных ставок была разнонаправленной. В целом за год произошел рост верхней границы ставки аренды на таких магистралях, как Невский проспект (включая Старо-Невский), Большая Конюшенная улица, Средний проспект и 6–7-я линии В.О. На Московском и Владимирском проспектах и Большом проспекте П.С. ставки не изменились. Максимальные арендные ставки за 2016 год (характерные для Невского проспекта) увеличились с 7,5–12,5 тыс. до 7,5–13 тыс. рублей за квадратный метр в месяц.

По данным IPG.Estate, на Большом проспекте Петроградской стороны ставки составляют 2,5–9 тыс. рублей в месяц за квадратный метр, на Владимирском — 2,5–6 тыс. рублей, на Московском проспекте они колеблются в диапазоне от 1,5 до 6 тыс. рублей, на Каменноостровском — от 2 до 8 тыс., на Среднем проспекте Васильевского острова — от 1,5 до 4 тыс. рублей.

Еще одна тенденция — все более активный переход привязки аренды к обороту арендатора. Собственники сейчас стали более сговорчивы в этом плане. «Рынок стрит-ритейла очень динамичный. Появляются новые сети, арендаторы, ставки аренды сильно зависят от конкретной локации и окружающей зоны поглощения. Но в целом этот сегмент показывает наиболее быстрое развитие на рынке коммерческой недвижимости и быстрее восстанавливается после стагнации», — резюмирует господин Бойков.

По словам Михаила Рожко, сегодня в стрит-ритейле, в зависимости от района и локации, вакансия колеблется от 2–3% до 10%. Минимальный уровень вакансии наблюдается на центральных магистралях, максимальный — в новых ЖК, в спальных районах, которые только заселяются жильцами, или в районах, граничащих с Ленинградской областью, где плотность населения невысока. По данным JLL, доля вакантных площадей на основных торговых улицах за год не изменилась и составила 6,7%. Наибольшее снижение показателя произошло на Владимирском проспекте — на 4,5 п. п., до 5,9%; на Старо-Невском проспекте — на 2,3 п. п., до 7,4%; на 6–7-й линиях В.О. — на 2,2 п. п., до 6,4%.

По данным JLL, количество открытий всех типов арендаторов на основных торговых улицах за год превысило количество закрытых объектов на 8%. «В сегментах fashion-ритейла, магазинов телефонов и книг, подарков, игрушек наблюдалось сокращение количества магазинов за год, тогда как наибольший прирост количества объектов зафиксирован в сегменте красоты и здоровья, а также продуктовых магазинов», — говорит господин Фадеев.

Ротация на основных торговых улицах снизилась с 26,2% в 2015 году до 21,5% в 2016 году, что свидетельствует о стабилизации рынка стрит-ритейла. Снижение ротации произошло на всех основных магистралях, за исключением торговых коридоров на Васильевском острове, что связано с открытием станции метро «Василеостровская» в середине года.

Максимальная ротация в 2016 году наблюдалась среди ресторанов и кафе — 19%. Наименьшая — в сегменте ювелирных изделий, где она не превысила 10%. ■

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, %	УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, ТЫС. РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ (ВКЛ. НДС)	
		МИНИМУМ	МАКСИМУМ
НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	3,5	7,5	13
Б.КОНЮШЕННАЯ УЛИЦА	8,5	3,5	8
СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ	7,4	2,5	6
МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	7,6	2	6
САДОВАЯ УЛИЦА	11,3	2	6
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ	5,9	2,9	5
БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ П.С.	3,6	2,5	5
КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	6,3	2,5	5
6–7-Я ЛИНИИ В.О.	6,4	2,5	5
СРЕДНИЙ ПРОСПЕКТ В.О.	4,8	1,8	4,5

ИСТОЧНИК: ООО «ЗЙЧАРЛОДЖИСТИК»