

СТРИТ-РИТЕЙЛ ПОЧУВСТВОВАЛ РОТАЦИЮ

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ ПЕТЕРБУРГА ЗАКРЫЛОСЬ 53 КАФЕ И РЕСТОРАНА. ЭТО ЯВЛЯЕТСЯ НАИБОЛЬШИМ КВАРТАЛЬНЫМ ЗНАЧЕНИЕМ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ НАБЛЮДЕНИЙ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРЕВЫШЕНИЕ ЗАКРЫТЫХ ЗАВЕДЕНИЙ ОБЩЕПИТА НАД ОТКРЫТЫМИ ДОСТИГЛО МАКСИМУМА.

ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит компания JLL. «Причины закрытий различны — от банальной некорректной оценки потенциала площадки до перенасыщения улицы Рубинштейна барами и ресторанами. В настоящий момент качественные концепции начинают сторониться главной ресторанной улицы города из-за негативного отношения со стороны жителей,— говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.— Есть исключения в виде открывшегося там ресторана Hunt, но закрытий на Рубинштейна больше: Varvara, „Скобари“, „Мясоет“, Kit». Из прекративших деятельность на других улицах можно отметить «Евразию», Marketplace, «Такао» и «Большую кухню» на Невском проспекте, «33/17», The Safe, «Вместе» на Московском, «Теремок» на Владимирском, «ЧебуRoom» на Сенной площади.

Именно кафе и рестораны лидируют по ротации в первом квартале среди сегментов: изменения коснулись 9,4% заведений общепита. Для сравнения, в последнем квартале 2018 года ротация в этом сегменте составила 6,3%.

ЗАКРЫТИЕ КВАРТАЛА Самое знаковое закрытие состоялось в сегменте аксессуаров: прекратил работу часовой магазин в «Салоне Буре». Можно предположить, что в этом помещении будут заинтересованы fashion-ритейлеры, так как этот профиль на основных улицах чувствовал себя в первом квартале достаточно стабильно, говорят в JLL. Сегмент одежды, обуви и аксессуаров оказался единственным, где ротация снизилась в прошедшем квартале.

Высокая ротация большинства профилей привела к росту показателя в целом по рынку (7,4%). При этом многие закрытые объекты стрит-ритейла оставались незанятыми, что привело к максимальной с 2015 года доле свободных помещений (8%). Вакантность выросла на большинстве основных торговых улиц, за исключением Каменноостровского проспекта и основной части Невского проспекта. При этом на Московском проспекте и улице Рубинштейна показатель достиг рекордного уровня за всю историю наблюдений — 9,7 и 16,3% соответственно.

«На основной части Невского проспекта доля свободных помещений сохранилась на уровне 3,2%, однако для главной улицы Петербурга в большей степени характерна ситуация, когда собственники помещений ищут нового арендатора при наличии действующего,— говорит Александра Камаева, консультант отдела стрит-ритейла компании JLL в Санкт-Петербурге.— При этом на Старо-Невском мы отмечаем не только увеличение количества предлагаемых в аренду помещений, но и рост числа фактически свободных — с 3,3 до 4,9%. Период повышенного спроса на эту локацию, который наблюдался со стороны

luxury-ритейлеров, закончился, и теперь мы фиксируем здесь некоторое снижение верхней границы диапазона арендных ставок — с 6,5 до 6 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. Также значительный выбор помещений оказывал давление на ставки на Большой Конюшенной улице, где они снизились до 3–5,5 тыс. рублей».

Максимальный уровень ставок аренды, характерный для основной части Невского проспекта, не изменился за первый квартал 2019 года и составляет 8–13 тыс. рублей за квадратный метр в месяц (с учетом НДС).

Другая консалтинговая компания — Colliers International — более оптимистично оценивает итоги первого квартала. По данным этой компании, динамика вакантности помещений на основных торговых коридорах Петербурга оставалась стабильной в последний год, показав снижение всего на 0,5 пункта, с 6% в первом квартале 2018 года до 5,5% в конце марта 2019 года. «Ротация арендаторов на основных торговых коридорах Петербурга по итогам первого квартала 2019 года составила 3%. Активнее всего ритейлеры сменялись на Невском, Старо-Невском и Большом проспекте П. С. На месте Paul and Shark на Большом проспекте открылся бутик Harmont & Blaine, обувной магазин „Шаг навстречу“ на Невском сменила торговая точка того же профиля Footbox, а вместо ресторана „Евразия“ на Невском, 13, открылся магазин сувенирной продукции. Ресторан, в свою очередь, занял помещение на Невском, 40, где ранее располагался музей „Тайны Петербурга“. К концу первого квартала 2019 года годовой уровень ротации на трех торговых магистралях города достиг 16,6%. Таким образом, за прошедший календарный год арендаторы сменились в каждом шестом помещении на Невском, Старо-Невском и Большом проспекте П. С.,— говорится в отчете Colliers International.

Лидером по числу новых заведений на основных торговых магистралях города традиционно выступил сегмент общественного питания, на который пришлось 48% всех открытий в первом квартале 2019 года. На Невском, 66, открылась в обновленном дизайне пекарня-кондитерская «Буше», на Большой Конюшенной, 10, заработал ресторан Art Caviar, на улице Рубинштейна появился ресторан The Sizzle. Также в преддверии высокого туристического сезона были активны операторы сувенирной продукции. На их долю в структуре новых открытий с января по март 2019 года пришлось 13% всех арендованных в этот период помещений. Новые сувенирные магазины разместились на главной магистрали туристического трафика города — Невском проспекте.

«В целом ставки на основных торговых коридорах Петербурга остались на прежнем уровне, однако продолжает увеличи-

ваться разрыв в размере реальных ставок аренды, на первоклассные помещения и на помещения „второго темпа“. Первые находятся в потоковых местах — вблизи станций метро, общественных остановок, располагают большими окнами, удобной планировкой и отдельным входом на уровне тротуара, вторые, наоборот, имеют неудобный вход с лестницей в 5–10 ступеней, окна вместо витрин, низкие потолки и сложную планировку»,— отмечает Владимир Каличава, руководитель департамента по работе с ритейлерами Colliers International. «Мы ожидаем, что в ближайшие три месяца динамика вакантности помещений останется на прежнем уровне»,— добавляет он.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В СПЯЧКЕ Новые торговые центры в первом квартале 2019 года в Петербурге открыты не были. На вторую половину года анонсирован ввод двух новых комплексов — ТЦ «Спутник» (12 тыс. кв. м арендопригодной площади) и первой очереди Fashion House Outlet Center St. Petersburg (10,9 тыс. кв. м). В настоящий момент в Санкт-Петербурге располагается 52 качественных торговых центра совокупной площадью 2,13 млн кв. м.

По данным компании JLL, объем открытий в качественных торговых центрах Петербурга достиг минимума за последние четыре года и составил 26,3 тыс. кв. м. Основной причиной уменьшения числа новых проектов является малое количество свободных помещений, что сдерживает развитие ритейлеров.

Как в структуре открытий, так и в структуре закрытий наибольшая доля приходится на сегмент одежды и аксессуаров. При этом уже на протяжении года объем открытий в этом сегменте превосходит объем закрытых магазинов. Низкая доля свободных площадей позволяет собственникам ротировать арендаторов для увеличения арендного дохода или привлекательности комплекса для целевой аудитории. В первую очередь происходит замена форматов с низкими арендными ставками, таких как раз-

влечения. Наиболее заметным в первом квартале стало закрытие Hurraylon в ТРК «Галерея», площади которого будут в ближайшее время переделаны под гастрономическую зону.

«Это один из примеров частичной реконцепции действующего торгового центра, что сейчас широко практикуется в Петербурге. Она уже произошла в „Меркурии“ и „Южном Полюсе“, идет в „Сити Молле“, „Меге Дыбенко“, „Галерее“, „Балкании Nova“, „Атлантик Сити“, „Пике“, „Капитолии“; также было анонсировано о планах изменения фуд-корта в „Лете“. Именно такой формат реформатирования части комплекса с минимальным ущербом для остальных арендаторов является наиболее распространенным на данный момент»,— комментирует Владислав Фадеев.

Несмотря на малый объем открытий, доля свободных площадей за январь — март 2019 года не изменилась и осталась на уровне 3,1%. Наиболее значительное снижение вакантности произошло на юге города (с 2,4 до 1,9%), тогда как в центральной части и на севере наблюдалось незначительное повышение показателя (до 3,8 и 4% соответственно). В восточной части после непрерывного снижения с третьего квартала 2016 года доля свободных площадей стабилизировалась на уровне 2,8%, что связано с почти полным заполнением ТРЦ «Охта Молл».

«Низкий уровень вакантности дает возможность собственникам качественных торговых центров проводить точечные ротации для увеличения среднего чека объекта и привлечения новых и популярных на рынке концепций. Это позволяет повышать ставки аренды. Максимальная базовая арендная ставка в первом квартале текущего года увеличилась до 70 тыс. рублей за квадратный метр в год (не включая НДС и операционные расходы) преимущественно за счет ежегодной индексации и привлечения арендаторов с высокими товарооборотами в своих категориях»,— отмечает Юлия Чернышева, руководитель направления торговой недвижимости компании JLL в Санкт-Петербурге. ■

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

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ (ВКЛ. НДС)	
	МИНИМУМ	МАКСИМУМ
НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	8 000	13 000
СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ	3 000	6 000
УЛИЦА РУБИНШТЕЙНА	3 500	6 000
МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	6 000
САДОВАЯ УЛИЦА	2 500	6 000
БОЛЬШАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛИЦА	3 000	5 500
КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	5 500
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	4 500
БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ П.С.	2 500	4 000
6-7-Я ЛИНИИ В.О.	2 500	4 000
СРЕДНИЙ ПРОСПЕКТ В.О.	1 800	4 000
ИСТОЧНИК: JLL		