

СКАНДАЛ ИЗМЕНИЛ ТРЕБОВАНИЯ АРЕНДАТОРОВ

НА РЫНКЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА ОДНИМ ИЗ САМЫХ ГЛАВНЫХ СОБЫТИЙ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА СТАЛО ПРОТИВОСТОЯНИЕ МЕЖДУ ЖИТЕЛЯМИ УЛИЦЫ РУБИНШТЕЙНА И ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЗАВЕДЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ. ОТЧАСТИ ИЗ-ЗА СЛОЖИВШЕЙСЯ СИТУАЦИИ МНОГИЕ СЕТИ, НАПРИМЕР, «ТОКИО СИТИ», MCDONALD'S, «КОНТАКТ БАР», НЕ РАССМАТРИВАЮТ В ТЕКУЩИЙ ПЕРИОД ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛЫХ ДОМАХ, ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG. ДЕНИС КОЖИН

Эксперты обращают внимание на то, что произошедшие изменения имели и положительный эффект. Так, за полгода в сегменте общественного питания активно стали развиваться улицы Некрасова и Белинского, Басков переулок. Одной из новых тенденций в Петербурге стала концепция создания фуд-холлов, то есть концентрация в одном месте большого количества различных заведений общественного питания несетевых операторов. К примеру, летом 2019 года в новом формате открылся Василеостровский рынок, где расположились как локальные, так и региональные торговые точки общественного питания. В ТРЦ «Сити-Молл» состоялось открытие первой фазы обновленного фуд-корта. Осенью в ТРЦ «Галерея» планируют открыть фуд-холл от компании Eat Market, которая успешно запустила несколько проектов в Москве.

По итогам первого полугодия 2019 года суммарный объем площадей формата стрит-ритейл составил 596,5 тыс. кв. м. Средний размер помещения составил 110 кв. м. При этом 63% торговых точек, представленных на рынке стрит-ритейла Петербурга, арендуют помещения площадью менее 100 кв. м, а 35% помещений располагается на значимых магистралях центральных районов, а именно на Лиговском проспекте (13%), Садовой улице (11%), Гороховой улице (10%) и Среднем проспекте В. О. (10%). В основном подобные площади предпочитают бары, кофейни и булочные, небольшие магазины продуктов, аптеки, отмечают в Knight Frank St. Petersburg.

Помещения в диапазоне 100–200 кв. м (26%) в основном располагаются на значимых торговых магистралях центральных районов (40%) и на главных торговых магистралях города (34%). Помещения площадью 100–500 кв. м часто рассматриваются ресторанами и кафе, банками, салонами красоты, магазинами одежды и обуви. Площади свыше 500 кв. м чаще всего интересны крупным компаниям, владеющим сетью ресторанов, магазинов или медицинских центров. За первые шесть месяцев 2019 года структура профилей арендаторов не подверглась значительным изменениям. Тройка лидеров остается прежней: общественное питание (32%), продукты (12%), одежда (9%).

В течение первого полугодия 2019 года наблюдалась активность в сегменте продуктов. Так, после закрытий нескольких продуктовых сетей («Полушка», «Лайм») на рынке Петербурга продолжила свое развитие московская сеть «ВкусВилл», которая активно стала открывать магазины как в центре города, так и в спальных районах. В последнее время на рынке



В СВЯЗИ С АКТИВНЫМ РАЗВИТИЕМ СФЕРЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ ПРОДОЛЖИТСЯ ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ РЕСТОРАННЫХ ЛОКАЦИЙ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА. НО ТЕПЕРЬ РЕСТОРАТОРЫ БОЛЕЕ ОСТОРОЖНО ВЫБИРАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ, ОПАСАЯСЯ КОНФЛИКТОВ, КАК НА УЛИЦЕ РУБИНШТЕЙНА

стрит-ритейла набирает обороты тренд на здоровый образ жизни. Например, новая сеть экомаркетов «Культура есть» дебютировала в июне текущего года на улице Ярослава Гашека, открыв там первую точку сети.

Всего за шесть месяцев 2019 года было открыто 63 продуктовых магазина (второе место в структуре открытий). Сфера общественного питания, в свою очередь, традиционно заняла лидирующую позицию (164 новые торговые точки). Были и примеры ухода с рынка: компания, владеющая сетью «Жан-Жак Руссо», закрыла последнее заведение, работавшее в Санкт-Петербурге.

Что до открытий в других сферах стрит-ритейла, то московская сеть салонов красоты Selfie дебютировала во вновь отреставрированном торговом доме «Пасаж». Марка одежды Liu Jo открыла в России первый собственный бутик в ТРЦ «Галерея». Также в Санкт-Петербурге появились магазины бренда Akhmadullina Dreams, расположившиеся в ТРЦ «Галерея» и в ТРЦ «Охта Молл».

В первом полугодии средний показатель арендных ставок остался на уровне конца 2018 года за исключением несколь-

ких улиц. Так, в связи с повышенным интересом отмечена положительная динамика на улицах Некрасова, Маяковского, Жуковского, Белинского и на Литейном проспекте (в среднем на 7%). Также увеличение ставок отмечено в Петроградском районе, а именно на Большом им Каменноостровском проспектах, где ставки в среднем увеличились на 5%. Данная динамика связана с тем, что после перераспределения fashion-ритейлов между тремя улицами — Большим проспектом П. С., Большой Конюшенной улицей и Старо-Невским проспектом — Большой проспект сохранил свои позиции как основной торговый коридор fashion-сегмента.

Границы ставок аренды остались без изменений. Минимальная — 1300 рублей за квадратный метр в месяц (проспект Славы, локация в районе улиц Оптиков и Туристской), максимальная — 16 тыс. рублей за квадратный метр в месяц (Невский проспект).

Общий размер вакансии остался на уровне итогов 2018 года и в среднем составил 7%. Наибольшая доля свободных помещений наблюдается на улице Жуковского (14%) и в локации «Балтийская

жемчужина» (13%). Наименьшая — на проспекте Просвещения (2,5%), Садовой улице (2,5%) и Среднем проспекте В. О. (3%). Отсутствие свободных помещений зафиксировано на Казанской улице (от переулка Сергея Тютенина до Гороховой), в Тележном переулке и на Малой Садовой улице. Около 60% вакантных площадей — это помещения площадью менее 100 кв. м, 27% площадей сконцентрировано в диапазоне 100–200 кв. м.

По итогам полугодия 2019 года ротация составила 7%, что сопоставимо с итогами аналогичного периода прошлого года. Более активная ротация отмечена на пешеходных улицах (9%). На значимых торговых магистралях центральных районов основная ротация арендаторов произошла на улице Маяковского (14%), на Лиговском проспекте (12%) и Садовой улице (10%).

В связи с активным развитием сферы общественного питания продолжится формирование новых ресторанных локаций в центральной части города (улицы Некрасова, Кирочная и другие). В спальных районах вакантные места продолжают занимать продуктовые магазины, булочные, банки и компании, ориентированные на оказание услуг.

Прогнозируется увеличение доли региональных компаний ввиду повышения интереса к рынку Петербурга. Например, до конца года планируется к открытию салон красоты московской сети премиум-класса Prive7 в Басковом переулке, 2.

Дополнительным вектором развития крупных периферийных магистралей города может стать открытие новых станций метро (ожидаются к вводу три станции пятой линии метрополитена: «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары»). Увеличение трафика повлечет за собой развитие прилегающих к станциям территорий и будет являться значимым фактором увеличения предложения площадей на рынке стрит-ритейла.

Анна Лапченко, руководитель отдела торговой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В первой половине 2019 года сегмент общественного питания продолжил свое активное развитие во встроенных торговых помещениях. На данный момент функционирует более 1,3 тыс. подобных заведений. Однако стоит отметить, что в структуре новых открытий доля формата уменьшилась, что связано с различными факторами, одним из которых являются изменения в законодательстве в части получения разрешений на установку вентиляции и рекламы в жилых домах, согласования летних террас, а также перевода жилых помещений в нежилой статус». ■