

СТРИТ-РИТЕЙЛ НАРАЩИВАЕТ ВАКАНТНОСТЬ

ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ ПЕТЕРБУРГА УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 2,3 П. П. И ДОСТИГЛА 11,6%. ЭТО МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ.

ДЕНИС КОЖИН

Об этом свидетельствуют данные JLL. В компании отмечают, что кризисная ситуация, вызванная пандемией и связанными с ней ограничениями, лишь усилила существующие тренды на рынке стрит-ритейла. «Вакантность начала расти не в марте с введением ограничений, а уже с сентября 2019 года, отражая состояние экономики: сокращающиеся реальные доходы населения и низкую покупательную способность жителей города. Время безудержного потребления сменилось эпохой разумного поведения. На десяти основных торговых улицах города за последние три месяца закрылось 120 магазинов, кафе и ресторанов. Однако это не превышает средний ежеквартальный показатель, поскольку в стрит-ритейле традиционно отмечается высокий уровень ротации. Рекордно малым во втором квартале является количество новых арендаторов — всего 44. Это минимальный квартальный показатель за всю историю наблюдений» — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Существенные сложности испытывает общепит, который занимает треть всех помещений на основных торговых улицах города. Более четверти всех закрытых объектов стрит-ритейла (26%) во втором квартале — это кафе и рестораны. При этом на главной ресторанной улице горо-

да — Рубинштейна — все стабильно, бары работают навынос, вновь опустевших помещений нет, и даже появилось новое заведение — кондитерская «Гарсон».

По количеству закрытых заведений на втором месте после ресторанов — продуктовые магазины (18%), которые оптимизируют свое присутствие на рынке за счет переезда в более удачные локации.

Наибольший прирост пустующих объектов за второй квартал наблюдался на Владимирском проспекте. Здесь вакантность увеличилась в три раза и достигла 15,7%. Освободили помещения Samsonite, Togas, бар «СПб», «Вкусвилл» и другие. На Невском проспекте закрытия коснулись в основном сувенирных магазинов в результате снижения потока иностранных туристов.

Наличие большого выбора ликвидных помещений в местах с хорошей проходимостью 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, нидерландский бренд мужской одежды Suitsupply — на Большом проспекте П.С., 61, Bork — на Большой Конюшенной, 13.

Несмотря на стремительно пустующие помещения на улицах Санкт-Петербурга, собственники пока не готовы к снижению запрашиваемых арендных ставок, но есть исключения. «На текущий момент можно

отметить снижение минимальной границы диапазона базовых ставок аренды на основной части Невского проспекта — от Адмиралтейства до площади Восстания. Если в марте она составляла 8000 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС, то в июне упала до 7500 рублей. Максимальные ставки в этой локации пока находятся на уровне 13 тыс. рублей за квадратный метр. Тем не менее с осени мы столкнемся с более существенными корректировками коммерческих условий в меньшую сторону по мере увеличения сроков экспозиции и роста количества свободных помещений», — говорит консультант торго-

вого департамента компании JLL в Санкт-Петербурге Александра Камаева.

Часть собственников уже пустующих помещений готова обсуждать так называемый степ-рент — поэтапное повышение ставки аренды с постепенным выходом на докризисные цифры. Альтернатива этому — краткосрочный договор и надежда на возвращение к привычным условиям в последующем периоде. До конца лета не прогнозируется массовый уход арендаторов при наличии хорошей погоды и при условии постепенного восстановления туристического потока. А с осени вакантность продолжит расти. ■

ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА		
ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ (ВКЛ. НДС)	
	МИНИМУМ	МАКСИМУМ
НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	7 500	13 000
СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ	3 000	6 000
УЛИЦА РУБИНШТЕЙНА	3 500	6 000
МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	6 000
КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 000	6 000
БОЛЬШАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛИЦА	3 000	5 500
САДОВАЯ УЛИЦА	2 500	5 500
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	4 500
БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ П.С.	2 000	4 000
6-7-Я ЛИНИИ В.О.	2 500	4 000
СРЕДНИЙ ПРОСПЕКТ В.О.	1 800	4 000
ИСТОЧНИК: JLL		

СПЕКУЛЯТИВНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ ВЗЯЛ ТРЕХЛЕТНЮЮ ПАУЗУ

СРОКИ СДАЧИ ОКОЛО ЧЕТВЕРТИ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ВВОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ НА 2020 ГОД, БЫЛИ ПЕРЕНЕСЕНЫ НА 2021 ГОД. С УЧЕТОМ КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕМ ВВОДА ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА СОСТАВИТ ОКОЛО 200 ТЫС. КВ. М.

ЯНА КУЗЬМИНА

Такие данные содержатся в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International. По мнению экспертов, в ближайшие годы строительство новых складских площадей в Петербурге будет происходить преимущественно по схеме built-to-suit (под нужды компаний), а спекулятивный девелопмент восстановится не ранее, чем через два-три года.

Девелоперы были вынуждены сдвигать сроки сдачи проектов, с одной стороны, из-за ограничений в работе стройплощадок, связанных с эпидемиологической ситуацией, с другой — в связи с приостановкой обработки заявок в службе государственной экспертизы в период самоизоляции. При этом ни один из анонсированных проектов не был отменен.

Крупнейшие объекты, срок сдачи которых по-прежнему намечен на 2020 год, реализуются по схеме built-to-suit. Это рас-

пределительный центр «Лента» площадью более 69 тыс. кв. м, а также спекулятивный складской комплекс «Марвел-Логистика» площадью 51 тыс. кв. м, который строится на территории «PNK Парк Софийская КАД».

По словам Андрея Косарева, генерального директора Colliers International в Санкт-Петербурге, склады в моменте оказались одним из наиболее устойчивых к кризису сегментов коммерческой недвижимости. «Ключевым фактором стабильности наравне с хорошей формой, в которой сегмент вошел в кризис, — низкой вакансией и стабильно высокими темпами поглощения, стал также профиль основных арендаторов производственно-складских площадей. В последние пять лет наибольший спрос на помещения формировали торгово-дистрибуционные компании, преимущественно продоволь-

ственные и фармацевтические, а также логистические операторы, которые в меньшей степени пострадали в кризис», — отмечает господин Косарев.

Самыми крупными сделками первого полугодия 2020 года стали аренда компанией «Эксклюзив» мультитемпературного склада в строящемся индустриальном парке «Русич-Шушары» (37 тыс. кв. м), а также аренда компанией Ozon складских площадей в СК «Марвел-Логистика» в составе «PNK Парк Софийская КАД» (29 тыс. кв. м). На конец июня 2020 года вакантными в Петербурге остаются около 90 тыс. кв. м, или 2,9% из 3,1 млн кв. м индустриально-складских площадей.

Ограниченный прирост спекулятивного предложения, низкий уровень вакансии и стабильно высокие темпы поглощения на протяжении последних лет способствовали росту ставок в сегменте. За календар-

ный год (с июня 2019-го по июнь 2020-го) запрашиваемые ставки аренды в складах класса А увеличились на 2%, составив 4450 рублей за квадратный метр в год, в классе В — на 6%, до 3700 рублей.

«Прибыль арендодателей на рынке складов сохранилась в целом на докризисном уровне, так как они не растеряли арендаторов и в большинстве своем не предоставляли скидок. Однако пострадавшие от кризиса компании, чьи договоры аренды истекают в ближайший год и которые в течение года-двух не рассчитывают восстановить прежние объемы бизнеса, будут, скорее всего, оптимизировать занимаемые площади. Мы ожидаем, что восстановление спекулятивного девелопмента на рынке складов произойдет через два года, пока же строительство новых площадей будет происходить преимущественно по схеме built-to-suit», — говорит Андрей Косарев. ■

СКЛАДЫ