

РАЗНОНАПРАВЛЕННАЯ ТОРГОВЛЯ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА СЕГМЕНТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ПОКАЗАЛИ РАЗНОНАПРАВЛЕННУЮ ДИНАМИКУ. ЕСЛИ В СТРИТ-РИТЕЙЛЕ ВАКАНТНОСТЬ В ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ СНИЖАЕТСЯ ТРЕТИЙ КВАРТАЛ ПОДРЯД, ТО В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ИТОГАМ ПЕРВЫХ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВЫРОСЛА. ВЯЧЕСЛАВ КОНОНЕНКО

В 2021 году основные торговые улицы Санкт-Петербурга показывают положительную динамику: эксперты компании JLL отмечают снижение доли вакантных помещений и рост запрашиваемых арендных ставок. Доля свободных помещений в центральном стрит-ритейле Петербурга, по оценке JLL, по итогам первого полугодия 2021 года составила 10,8%, что ниже пикового значения 2020 года на 2,1 п. п. Сокращается выбор наиболее качественных помещений площадью от 100 кв. м с витринами и отдельным входом, а также сроки их экспозиции. Позитивным фактором является и рост пешеходного трафика в центре города из-за возвращения офисных сотрудников с удаленной работы в офисы и увеличения турпотока за счет российских путешественников и футбольных фанатов.

«Открытия в стрит-ритейле отражают меняющиеся предпочтения жителей города. В 2020 году были популярны аптеки, которые занимали помещения даже на Невском проспекте, а в этом году забота о здоровье сменилась активным увлечением электронными сигаретами и товарами для вейпинга: за полгода открылось пять таких магазинов. В основном снижение вакантности происходит за счет сферы услуг: открываются пункты выдачи заказов онлайн-магазинов и служб доставки, например, Ozon, СДЭК, Wildberries и «Яндекс.Маркет», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Кафе и рестораны, а также магазины одежды, обуви и аксессуаров пока де-

монстрируют отрицательную динамику: количество их закрытий превышает число открытых. В первом полугодии 2021 года закрылись две кофейни «Чайникофф» на Большом проспекте П. С. и на Московском проспекте, кафе Normandie на Московском проспекте, пиццерия Forno Bravo на Каменноостровском проспекте, а пивной ресторан Targoom на Невском продержался меньше года.

Динамика арендных ставок в торговых коридорах Петербурга разнонаправленная. Восстановление активности торговых операторов по поиску новых помещений привело к тому, что ставки на популярных направлениях Петроградской стороны — Большом и Каменноостровском проспектах — вернулись на докризисный уровень. На Невском проспекте изменений пока нет, а максимальные ставки достигают 10 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, что пока существенно ниже, чем год назад. При этом продолжают снижаться ставки только на Садовой улице, а доля вакантных площадей там увеличилась до 18,4%, что является максимальным значением для этой локации.

ЦЕНТРАЛЬНАЯ ДЕСЯТИНА В 2021 году стрит-ритейл на Невском проспекте постепенно восстанавливает утраченные в период пандемии позиции. По оценке компании JLL, доля свободных помещений в июне 2021 года составляет 10,2%, что ниже пикового значения 2020 года на 4,7 п. п.

«Мы отмечаем ежегодный тренд на снижение количества пустующих помещений

ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА

ТОРГОВЫЙ КОРИДОР	УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК, РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ (ВКЛ. НДС)	
	МИНИМУМ	МАКСИМУМ
НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	6 000	10 000
СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 800	6 000
УЛИЦА РУБИНШТЕЙНА	3 500	6 000
МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 000	5 000
КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 000	6 000
БОЛЬШАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛИЦА	3 000	5 500
САДОВАЯ УЛИЦА	2 500	4 500
ВЛАДИМИРСКИЙ ПРОСПЕКТ	2 500	4 500
БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ П.С.	2 000	4 500
6-7-Я ЛИНИИ В.О.	2 000	4 000
СРЕДНИЙ ПРОСПЕКТ В.О.	1 800	4 000

ИСТОЧНИК: JLL



КАФЕ И РЕСТОРАНЫ, А ТАКЖЕ МАГАЗИНЫ ОДЕЖДЫ, ОБУВИ И АКСЕССУАРОВ ПОКА ДЕМОНИСТРИРУЮТ ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ: КОЛИЧЕСТВО ИХ ЗАКРЫТИЙ ПРЕВЫШАЕТ ЧИСЛО ОТКРЫТИЙ

на Невском проспекте в связи с наступлением летнего сезона и ростом пешеходного потока — как за счет туристов (в этом году российских), так и активно гуляющих местных жителей, — комментирует Наталия Киреева. — Запрашиваемые арендные ставки в 2021 году не изменились: максимальные достигают 10 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС».

Постепенно на Невский проспект возвращаются сувенирные магазины, хотя их количество пока меньше допандемийного показателя: 16 против 20. Банки продолжают оптимизировать свое присутствие на центральных улицах города. Если в прошлом году, по данным JLL, наблюдался исход банков с Невского, то в 2021-м открылось сразу три новых отделения: Экспобанк занял помещение банка «Восточный» на Невском, 107, Росгосстрахбанк открылся вместо Совкомбанка на Невском, 164, а также анонсировано открытие Росбанка на Невском, 68.

Основная ротация на Невском проспекте в первом полугодии происходила в сегменте общепита. С начала года на главной улице Петербурга закрылось 13 кафе и ресторанов и столько же открылось. Для сравнения, в первом полугодии 2020 года закрылось девять кафе и ресторанов, а открылось 11.

«Несмотря на позитивное начало года, наш прогноз касательно дальнейшего развития рынка стрит-ритейла достаточно сдержан, — говорит госпожа Киреева. — Традиционно с осени доля свободных помещений начинает расти. Ввиду сезонного фактора и снижения туристического потока, а также нежелания собственников стрит-ритейла идти на существенный дисконт по арендным ставкам вакантность в осенне-зимний период на Невском проспекте может увеличиться до 11–12%».

По данным JLL, доля свободных площадей в ключевых торговых центрах Санкт-Петербурга увеличилась за первое полугодие 2021 года на 0,8 п. п. В июне незанятыми оставалось всего 2,7% площадей. Традиционно топовые объекты более устойчивы в кризисные периоды.

РИТЕЙЛЕРЫ ПОДКАЧАЛИ Рост вакантности в ключевых торговых центрах города произошел из-за оптимизации ритейлерами своих офлайн-сетей. Например, закрылись магазины Prestige Baby в ТЦ «Охта Молл» и ТЦ «Питер Радуга», «Леонардо» — в ТЦ «Мега Парнас», Paolo Conte — в ТЦ «Галерея» и другие. С другой стороны, в Петербург пришли такие новые бренды, как PitBull West Coast в ТЦ «Питер Радуга», Calliore в ТЦ «Мега Дыбенко», Marc Andre в ТЦ «Охта Молл», Dirk Bikkenbergs в ТЦ «Европолис».

Собственники готовы держать помещения вакантными, но существенно не снижать средний уровень ставок и не привлекать малоизвестных несетевых арендаторов, которые не соответствуют концепции объекта. Тем не менее каждая новая волна ограничений возобновляет переговорный процесс с пострадавшими арендаторами (сейчас это фуд-корты) о предоставлении скидок, замечают в JLL.

«Управляющие компании топовых ТЦ держат руку на пульсе и мониторят меняющиеся потребности своей целевой аудитории, внося при необходимости изменения в концепции объектов. В 2021 году мы видим, как крупные моллы становятся многофункциональными комплексами: в них растет количество сервисов, постаментов и пунктов выдачи заказов онлайн-магазинов, организуются помещения для вакцинации. В то же время арендаторы становятся компактнее, время гигантомании уходит в прошлое», — указывает госпожа Киреева.

Эксперты компании JLL не прогнозируют дальнейшего роста вакантности в ключевых торговых центрах Петербурга. Уже к концу первого полугодия отмечается восстановление к докризисному уровню активности ритейлеров по подбору помещений в торговых центрах, сформированы планы по развитию, которые сдерживаются в первую очередь высокими арендными ставками. В топовых объектах отмечается минимальный уровень скидок как для текущих, так и для новых арендаторов. ■