

СТРИТ-РИТЕЙЛ СНИЖАЕТ ВАКАНСИЮ

РЫНОК СТРИТ-РИТЕЙЛА ДЕМОНСТРИРУЕТ ТЕНДЕНЦИЮ НА СНИЖЕНИЕ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ. СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ В ОСНОВНЫХ ЦЕНТРАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ ГОРОДА ПО ИТОГАМ 2021 ГОДА СОСТАВИЛ 9,5%, СОКРАТИВШИСЬ ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ НА 1,5 ПРОЦЕНТНЫХ ПУНКТА. ДЕНИС КОЖИН

По данным аналитиков компании Maris, по итогам уходящего года на рынке сформировался устойчивый тренд на снижение объема вакантных площадей. Отрицательную динамику вакансии продемонстрировали практически все центральные торговые коридоры города. Исключением стали зоны 6–7-й линии В. О. (+1,3 п. п.) и Литейный проспект (+0,6 п. п.). К допандемийному уровню объема вакантных площадей вернулась лишь торговая зона Большого проспекта П. С.

Постпандемийная реальность сформировала на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга отчетливый тренд сезонности спроса: в торговых зонах, ориентированных на туристический поток, наблюдается рост объема вакантных площадей в период низкого туристического сезона.

Преобладающую долю в структуре арендаторов центральной торговой зоны города занимают предприятия сферы торговли — 47% (+1,8 п. п. к концу 2020-го). Вторыми по численности представлены предприятия общественного питания, доля которых незначительно увеличилась по итогам года и составила 33% (+0,7 п. п. к декабрю 2020 года).

В текущем году продолжилась тенденция сокращения числа предприятий сферы услуг (–0,7 п. п. к 2020-му). На конец года доля предприятий сферы услуг составляла лишь 9% от общего числа резидентов центральных торговых коридоров города.

В целом ситуация на рынке была более стабильной, чем в 2020 году. По итогам 2021 года рынок вышел в положительное сальдо: число открывшихся предприятий превысило число закрывшихся на 13%. Не восстановились лишь предприятия сферы услуг, число которых стремительно сокращается на центральных торговых коридорах города.

В 2021 году снижение объема вакантных площадей происходило главным образом за счет роста числа предприятий общественного питания, продуктовых магазинов и алкомаркетов. Несменным

лидером по числу новых предприятий общественного питания является Невский проспект (+24 новых заведения). Значительное число новых предприятий общественного питания открылось на улице Восстания (+14).

По числу продуктовых магазинов и новых алкомаркетов центральная торговая артерия города — Невский проспект — также заняла первое место. За год здесь появились пятнадцать новых точек. Главным драйвером роста выступали магазины кондитерских изделий — более половины из вновь открывшихся предприятий торговли.

В текущем году усилил свои позиции fashion-зоны Большой проспект П. С., который привлек десять новых резидентов. В данном рейтинге Невский проспект занял второе место с результатом в девять новых fashion-точек. Зона Большой Конюшенной улицы продолжает привлекать новых fashion-операторов, несмотря на снижение интереса данного сегмента к локации в последние несколько лет. По итогам года — +4 fashion-оператора.

Вакантность в коммерческих помещениях на периферии города еще более низкая, поэтому рынок встроенных помещений на первых этажах новостроек не остывал даже в пиковые периоды пандемии.

«Спрос на встроенные помещения остается высоким — жильцы только что построенных жилых домов заинтересованы в качественной инфраструктуре, магазинах, небольших кафе», — говорит Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС. «Встроенные помещения даже в коронакризис показали хорошую доходность, поэтому спрос на первые этажи в домах с качественно продуманной концепцией стрит-ритейла всегда пользуются спросом», — говорит Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон».

Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», говорит, что ранее сделки с коммерческими помещениями делились поровну на две категории: половина объектов приобреталась под собственный бизнес (например, под ресторан, кафе или магазин), половина — для сдачи в аренду.

«В последний год в структуре сделок на рынке преобладают инвестиционные покупки, так как вкладываться в помещения для открытия собственного общепита сегодня выглядит рискованно», — отмечает он.

Павел Корнейчук, директор по развитию коммерческой недвижимости «Главстрой», говорит, что в последнее время на рынке наблюдается следующая тенденция: девелоперы оставляют встроенные помещения у себя в собственности для дальнейшей сдачи в аренду. «При таком подходе сохранить баланс функционального наполнения инфраструктуры, оптимальную для будущих жителей комбинацию ритейла и сервиса гораздо проще. Продумывается логистика, мерчандайзинг, товарное соседство, что способствует росту инвестиций и совокупного торгового оборота, а также повышению качества жизни. Думаю, в краткосрочной перспективе данная тенденция получит дальнейшее развитие. Дополнительные предпосылки для развития этой тенденции даст некоторое смещение спроса от самих ритейлеров из сегмента продажи в сегмент. ■



АЛЕКСАНДР КОЖИН

ПОСТПАДЕМИЙНАЯ РЕАЛЬНОСТЬ СФОРМИРОВАЛА НА РЫНКЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТЧЕТЛИВЫЙ ТРЕНД СЕЗОННОСТИ СПРОСА: В ТОРГОВЫХ ЗОНАХ, ОРИЕНТИРОВАННЫХ НА ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ