СТРИТ-РИТЕЙЛ ПОНЕМНОГУ ОЖИВАЕТ

ПО ИТОГАМ ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ СОСТАВИЛА 10,2%, ЧТО НА 5,5 П. П. НИЖЕ УРОВНЯ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА 2020 ГОДА. НАИБОЛЕЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНТНОСТИ НАБЛЮДАЛОСЬ НА БОЛЬШОМ ПРОСПЕКТЕ П.С., УЛИЦЕ РУБИНШТЕЙНА И БОЛЬШОЙ КОНЮШЕННОЙ, СТАРО-НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ. КИРИЛЛ КОСОВ

Такие данные приводит Colliers. При этом положительная динамика по сравнению с допандемийным уровнем вакантности наблюдалась на Большом проспекте П.С. (–3,3 п. п. к 2019 году, или 6,7%), улице Рубинштейна (–3,6 п. п., или 6,1%) и Старо-Невском проспекте (–0,4 п. п., или 13,3%), что обусловлено оживлением спроса арендаторов на эти локации в 2021 году. Невский проспект восстанавливается медленнее других коридоров (–1,5 п. п. к 2020 году, до 13,5%) из-за максимального оттока арендаторов в 2020 году.

В 2021 году на ключевых магистралях Петербурга в сегменте стрит-ритейла состоялось 161 открытие и 114 закрытий. 39% закрытий пришлось на сегмент общественного питания. Впрочем, примерно такая же доля приходится на сегмент общественного питания и в количестве открытых заведений.

Так, например, по данным Colliers, на Невском закрылись «Библиотека вкусов» и «Буше», на улице Рубинштейна — Crazy Sushi, на Старо-Невском прекратил работу «Север-Метрополь».

Что касается открытий, то 37% новых заведений сформировал сегмент общественного питания. Среди них «Чача Фокачча», бар «Цыпа моя», (оба появились на Невском проспекте), «Трудовые будни» и White Point (улица Рубинштейна), ресторан Hobz (Старо-Невский проспект), «Френдс» (Большой проспект П.С).

Сегмент одежды и обуви за год слегка увеличил долю в структуре арендаторов на 1 п. п., до 22%. Крупнейшими и самыми заметными для рынка открытиями стали первые в Санкт-Петербурге бутики брендов H&M Group — COS и &Other Stories, рядом с ними также начал работу H&M Home (Большой проспект П.С.). Российский fashion-бренд 12 Storeez запустил сразу два бутика в центре города — на Большом проспекте П.С. и Большой Конюшенной улице. Помимо этого, на Старо-Невском проспекте ожидается открытие бутиков Philipp Plein и Hermes.

Профиль медицинских товаров остается одним из самых стабильных и не подверженных пандемийным колебаниям. Новые аптеки и оптики появились на Большом проспекте П.С., Невском и Старо-Невском проспектах, что позволило сегменту также немного нарастить присутствие в распределении арендаторов с 5 до 6%.

По итогам 2021 года аналитики консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg также выявили тенденцию среди арендаторов в сегменте финансовых организаций по оптимизации занимаемых ими площадей, при этом арендаторы, связанные со сферой здоровья, наоборот, свое присутствие увеличили.

В 2021 году объем занимаемых банками площадей сократился на 11%. Наибольшее количество закрытых представительских отделений приходится на подразделения Сбербанка: по исследуемым торговым коридорам за 2021 год их арендуемая площадь сократилась на 20%.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В 2021 ГОДУ НА КЛЮЧЕВЫХ МАГИСТРАЛЯХ ПЕТЕРБУРГА В СЕГМЕНТЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА СОСТОЯЛОСЬ 161 ОТКРЫТИЕ И 114 ЗАКРЫТИЙ

Тенденция сокращения объема площадей банков наблюдается уже пятый год подряд. За этот период объем арендованных банками площадей на исследуемых улицах сократился на 26%. Причем больше всего изменений произошло на основных и второстепенных торговых коридорах центральных районов. Среди них Каменноостровский проспект: там снижение составило 54%, в данной локации с 2017 года были закрыты отделения банка «Открытие», Бинбанка. Снижение объема площадей на Невском и Большом проспекте П.С. достигло 30%, среди закрытых отделений банков — Сбербанк, ВТБ, «Восточный».

Анна Лапченко, руководитель отдела торговой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, поясняет: «Данная тенденция по большей части объясняется активным развитием дистанционных сервисов финансовых организаций в период пандемии, а также оптимизацией бизнеса и операционных затрат, переводом части сотрудников на удаленную работу. Однако стоит отметить, что на фоне развития дистанционного обслуживания клиентов многие банки пересматривают формат взаимодействия с клиентом, фокусируясь на персонализированном обслуживании. Пластиковая карта доставляется курьером в удобное для клиента место и время, проведение основной массы финансовых операций возможно через мобильное приложение, во избежание очередей в отделениях открыта возможность предварительной записи при посещении отделения офлайн».

Противоположная ситуация сложилась в сегменте «Аптека. Оптика. Ортопедия», чей объем занимаемых площадей за 2021 год увеличился на 6,5%: было открыто 26 арендаторов данного сегмента (279 в 2021-м, 253 в 2020-м). При этом если сравнивать количественный показатель 2021 года с 2019-м, то он увеличился на 20%: тогда работало 234 арендатора данного профиля. Объем площадей, занимаемых арендаторами, предоставляющими медицинские услуги, за 2021 год вырос на 9,2% (132 в 2021-м, 120 в 2020-м). С 2017 года объем занимаемых площадей арендаторами сегмента «Аптека. Оптика. Ортопедия» и предоставляющие медицинские услуги увеличился на 28 и 25% соответственно.

Как отмечают в Colliers, запрашиваемые ставки аренды стабилизировались и вышли на тренд укрепления в течение 2021 года — минимальные границы ставок на доступные помещения увеличились на всех основных магистралях.

«В 2021 году рынок стрит-ритейла начал постепенно восстанавливаться. Однако сдерживающими факторами попрежнему выступают рост заболеваемости коронавирусной инфекцией и новые этапы ограничительных мер. Тем не менее мы не ожидаем драматичного оттока арендаторов, как это было в 2020 году. Операторы общественного питания, как и представители fashion-индустрии, заинтересованы в наращивании присутствия в центре города»,— комментирует Юлия Кузнецова, заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers. ■

СКЛАДЫ SELF-STORAGE ВЫРОС В ДВА С ПОЛОВИНОЙ РАЗА

За 2021 год количество складских объектов формата self-storage увеличилось на 53 (по сравнению с декабрем 2020 года), а общее число операторов возросло до 43 (на 15 больше, чем в 2020 году). За два года число объектов на рынке увеличилось в 2,5 раза.

Такую оценку дают эксперты компании Maris в ассоциации с CBRE. «В 2021 году на рынке сформировался устойчивый тренд роста, который, как мы полагаем, сохранится в среднесрочной перспективе»,— говорят в компании.

На конец 2021 года на рынке Санкт-Петербурга действует 132 складских комплекса в формате self-storage. В их числе — «Мини Склад», «Smart Склад», «Кладовочка.РФ», «ТвойСклад24», «Простор». В отличие от 2020 года, когда сегмент прирастал главным образом за счет более дешевых, неотапливаемых объектов, в 2021-м рост обеспечили наиболее дорогие и качественные — отапливаемые складские мощности. На сегмент отапливаемых складских комплексов по итогам года приходится 26% (+4 п. п.), доля смешанного формата, наоборот, снизилась и составила 5% (–1 п. п.). Неотапливаемые склады формата self-storage занимают на рынке «львиную» долю — 69% от валового объема предложения в городе (–3 п. п.).

Лидерами по объему предложения на рынке являются Приморский (12%), Невский и Выборгский районы города с показателями 11% валового объема предложения каждый. За ними следует Красногвардейский и Фрунзенский районы — с долей 10% в валовом объеме предложения.

С началом пандемии требования к комфорту жилого пространства возросли, что, в свою очередь, стало катализатором увеличения объема спроса на рынке складских помещений индивидуального хранения.

Участники рынка связывают рост спроса на услуги индивидуального хранения с развитием интернет-торговли, а также с высокой мобильностью населения и сокращением средней площади приобретаемого жилья. Основной спрос сформирован физическими лицами — 80%.

По данным экспертов компании Maris, по состоянию на конец 2021 года запрашиваемые ставки в отапливаемых складских комплексах формата self-storage в среднем выросли на 10%, по сравнению с показателями на конец 2020 года, и составляли 800–2200 рублей за квадратный метр в месяц. Ставки аренды в сегменте неотапливаемых складских мощностей за год возросли на 12% и варьируются в диапазоне от 200 до 1400 рублей за «квадрат». В текущих условиях рынок складской недвижимости является наиболее динамично развивающимся сектором коммерческой недвижимости.

«Наиболее вероятно, рынок продолжит расти в следующем году, возможно, не столь стремительными темпами, которые мы наблюдали. Темпы роста будут сдерживаться увеличивающимися операционными расходами и стагнирующими с 2019 года реальными располагаемыми денежными доходами населения, что существенным образом ограничивает потенциал роста спроса на рынке»,— дают прогноз в Maris. В 2021 году торговые центры Петербурга работали в обычном режиме. Период локдауна был небольшим — с 30 октября до 7 ноября, поэтому значительного снижения оборотов у операторов торговых центров не произошло. **Таисия Умарова**