

9,1%
доля вакантных
площадей

24%
годовое снижение объёма
свободного предложения

9,0%
ротация
за 2021 г.



Рынок street retail

Санкт-Петербург
Итоги 2021 года

knightfrank.com/research



5

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Крупнейший британский производитель алкогольных напитков Halewood Artisanal Spirits анонсировал запуск розничной сети в России. Открытие первого розничного магазина под брендом The Drop Store состоялось в г. Кудрово.

Французский модный дом Hermes анонсировал выход на рынок Санкт-Петербурга, арендовал помещение площадью около 350 м² на Невском пр-те, д. 153.

В одном из корпусов комплекса апартаментов Loft na Srednem открылся первый премиальный фитнес-центр московской сети Encore Fitness площадью около 3 300 м².

Первый фуд-холл в составе апартаментов в России открылся в Центральном районе Санкт-Петербурга в комплексе YE'S-Kitchen Garden площадью 500 м².

Команда группы Subzero открыла два ресторанных объекта – «Ленторг» на Петроградской стороне и Numero Zero в гастрономическом объекте «Василеостровский рынок».

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей 2021/2020, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	136	9,4 ▼	-2,6	9,2 ▼	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107	9,6 ▼	-3,4	9,6 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85	7,6 ▼	-2,8	7,6 ▼	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	97	9,1 ▼	-3,6	11,7 ▼	Общественное питание

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Конюшенная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул.

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Конюшенная ул., 6–7-я линии В. О.

Основные торговые коридоры спальных районов – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объем жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Комендантский пр-т, Просвещения пр-т.

* в сравнении с итогами 2020 г.

** при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Предложение

Итоговые показатели 2021 г. дают основание утверждать, что рынок встроенных коммерческих помещений в значительной степени восстановился после введенных ограничительных мер, действовавших в 2020 г. В результате увеличения туристического потока, особенно в летний сезон, и, как следствие, активизации спроса на помещения в формате торговых коридоров, объем свободного предложения за 2021 г. снизился на 24% (до 48,5 тыс. м²).

По итогам 2021 г. суммарный объем площадей формата street retail составил 531,6 тыс. м². В среднем по городу доля вакантных площадей составила 9,1%, сократившись на 3,0 п. п. за год, однако еще не достигла уровня допандемийного периода в 7,0–8,0%. Наибольшее снижение отмечено на второстепенных торговых коридорах центральных районов – на 3,4 п. п. (среди них – Некрасова ул., Средний пр-т В. О., Московский пр-т, Литейный пр-т и др.)

В среднем структура профилей арендаторов осталась неизменной (общественное питание – 32%, продукты – 11%, одежда – 10%), при этом объем площадей, занятых объектами общественного питания

и одеждой, увеличился на 6,0% и 4,9% соответственно по сравнению с итогами 2020 г. В свою очередь, продуктовый ритейл, активно развивавшийся в 2019–2020 гг. вследствие выхода новых игроков на рынок Санкт-Петербурга и увеличения присутствия существующих операторов, в 2021 г. изменил стратегию. Были отмечены точечные открытия новых супермаркетов либо оптимизация локаций и занимаемых площадей. К основным сетевым закрытиям можно отнести супермаркет AV Daily market на Невском пр-те, д. 72, фирменный кондитерский магазин «Аленка» на Невском пр-те, «Пятёрочка» на пр-те Просвещения, «Семишагофф» на Среднем пр-те. При этом продуктовый ритейлер «ВкусВилл» увеличил свое присутствие, а именно сменил локацию на ул. Восстания, Большом пр-те П. С., тем самым расширив занимаемую площадь более чем в два раза.

Также была отмечена активность арендаторов, специализирующихся на продаже сладостей (мармелада, карамели, рахат-лукума). Продолжили развитие на основных центральных торговых коридорах магазины сети «Клад Мармелад» и магазин турецких сладостей Elit LoQum.



Анна Лапченко

Руководитель отдела
торговой недвижимости
Knight Frank St Petersburg

2021 г. оказался успешным для рынка стрит-ритейла. Сложности, с которыми впервые столкнулись арендаторы и арендодатели, преодолены с приобретением бесценного опыта всеми участниками.

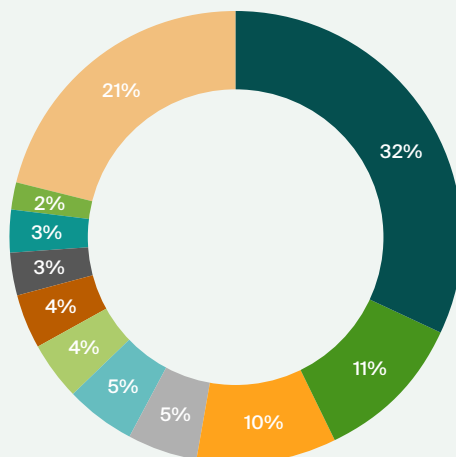
Произошедшие события показали, что партнёрские отношения и компромиссный способ решения сложных ситуаций привели к стабильному восстановлению рынка после спада.

Рестораны – один из самых пострадавших от введенных ограничений в 2020–2021 гг. сегментов – также показали свою устойчивость и гибкость за этот период. В целом за 2021 г. было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре открытий – 37%. Количество клиентских запросов от fashion-операторов растет и опережает свободное предложение: так, по сравнению с 2020 г. объем занятых площадей увеличился на 4,5%.

Рост активного спроса на помещения и снижение вакансии стимулирует постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений.

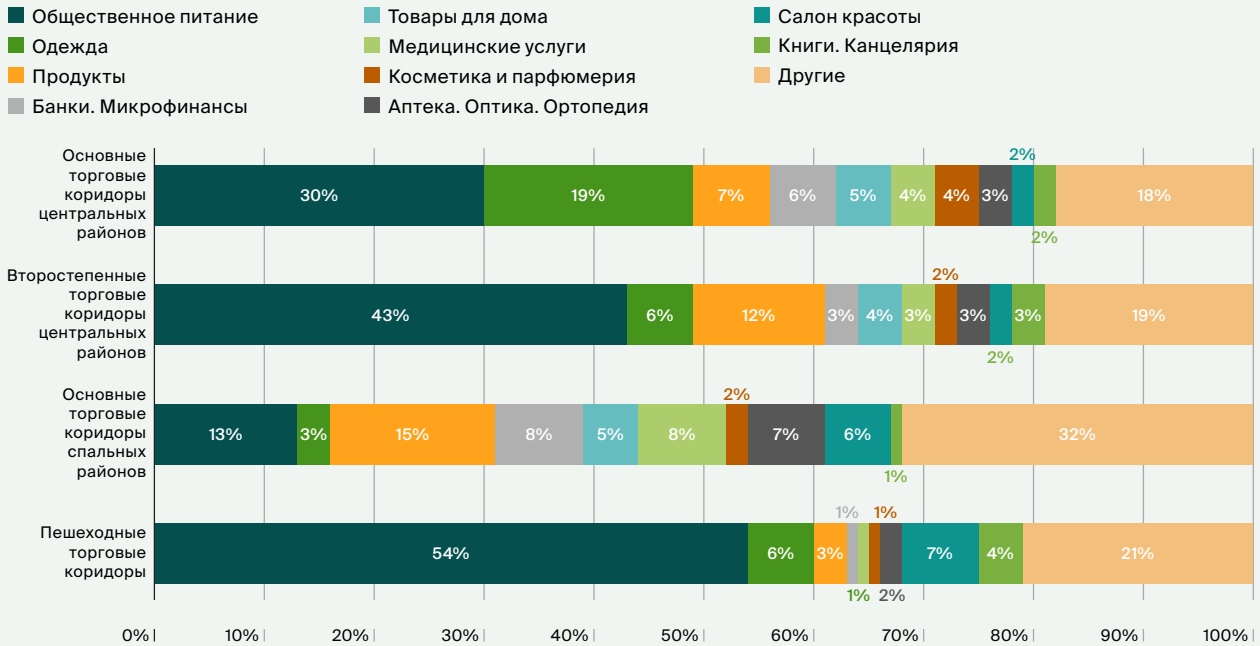
Структура ТОП-10 профилей арендаторов, по занимаемой площади

- Общественное питание
- Одежда
- Продукты
- Банки. Микрофинансы
- Товары для дома
- Медицинские услуги
- Косметика и парфюмерия
- Аптека. Оптика. Ортопедия
- Салон красоты
- Книги. Канцелярия
- Другие



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Распределение профилей арендаторов в зависимости от локации (по площади)



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

При рассмотрении отдельных торговых коридоров отмечается, что структура профилей в них несколько отличается. В спальных районах преобладают продуктовые магазины: их доля в структуре арендаторов составляет 15%. В центре города наиболее активными являются операторы общественного питания, 35–40%. На специализированных улицах (Рубинштейна ул., Белинского ул., М. Конюшенная ул.) данный показатель может достигать 65–80% от общего объема занятых арендаторами помещений.

В целом за 2021 г. объектов стрит-ритейла было открыто на 26% больше, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 37% и 35% соответственно.

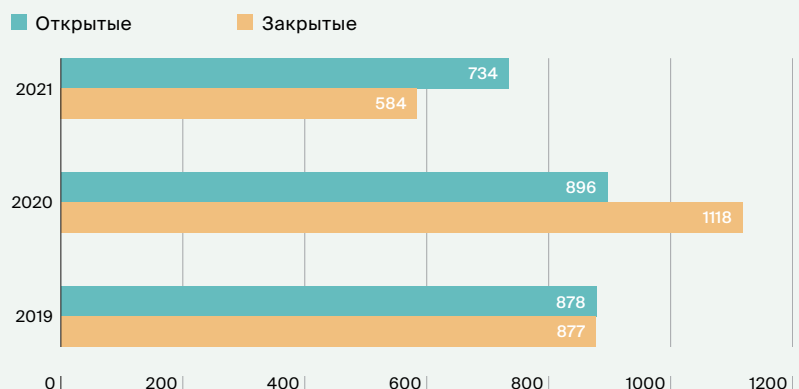
В секторе общественного питания количество открытий ресторанов за 2021 г. составило 269 шт., это сопоставимо с показателями 2020 г. (277 шт.), однако на 15% меньше, чем за аналогичный период 2019 г. Количество закрытых – 205 заведений, что почти в 2 раза меньше, чем в 2020 г. (387 шт.) и на 28% меньше, чем за 2019 г. (287 шт.). Это свиде-

тельствует об адаптации операторов общественного питания к изменившимся условиям спроса на рынке со стороны клиентов, а также о взаимовыгодных договоренностях с собственниками помещений. Команда Bag Group продолжила увеличивать свое присутствие на главной ресторанной улице Санкт-Петербурга (ул. Рубинштейна), открыв рестораны RS20 и WHITE POINT. Помимо этого, на центральных торговых коридорах были открыты такие рестораны, как Mercado del Sol (Белинского ул.), Pinzeria (Марата ул.), кафе

«Френдс. В гостях у Моники» (Большой пр-т П. С.), на Невском пр-те были открыты такие рестораны, как «Издательство», «Цыпа моя», «Чача Фокачча» и др.

Большой пр-т П. С. можно считать одним из лидеров среди центральных коридоров города по спросу на аренду встроенных помещений в 2021 г. Здесь были открыты магазины операторов fashion-ритейла COS, &Other Stories, Anna Pekun, Weekend. Помимо этого, фирменный магазин одежды 12 STOREEZ продолжил офлайн-экспансию и анонсировал открытие в данной локации.

Динамика открытых и закрытых арендаторов, по количеству



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Географическое распределение долей вакантных площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Открылись магазины товаров для дома – концепт-стор N&M HOME, Manders; ритейлеры электроники Samsung и ge.Store переехали в новые помещения на Большом пр-те П. С., увеличив торговую площадь своих магазинов.

К значимым закрытиям заведений общественного питания можно отнести рестораны «Сибирская Корона», «Буше», Porto Maltese на Невском пр-те, MAMALIGA на Белинского ул., KFC и Pizza Hut на Гороховой ул., Robata bar, «Ленинградские пышки», «Филлиповские пекарни» на Загородном пр-те, Masarena на Московском пр-те, Чебугоом на Литейном пр-те. Среди основных fashion арендаторов следует отметить закрытия таких магазинов как Mania Grandiosa на Большом пр-те П. С., «Снежная Королева» на Московском пр-те, Golfstream на Восстания ул. и др. Помимо этого, сегмент банков и микрофинансов продолжил тенденцию по оптимизации занимаемых

площадей, сократившись за 2021 г. на 11% (5% в общей структуре арендаторов по городу). Наибольшее количество закрытых представительских отделений приходится на подразделения Сбербанка: по исследуемым торговым коридорам за 2021 г. их арендуемая площадь сократилась на 20%.

По итогам 2021 г. в среднем по городу ротация составила 9,0%, что на 5,6 п. п. меньше итогов 2020 г. Стоит отметить, что сравнительно невысокая ротация связана со стабилизацией рынка стрит-ритейла. При этом количество арендаторов, занявших свободные помещения в 2021 г., в 2 раза превосходит результат 2019 г. и на 17% выше, чем в 2020 г. Примечательно, что на основных торговых коридорах центральных локаций ротация выше, чем в спальных районах.

Так, с наибольшим количеством помещений, сменивших арендатора, стоит отметить Садовую ул. (31%), Лиговский пр-т (29%), Владимир-

ский пр-т (21%), Восстания ул. (21%), Невский пр-т (11%).

На конец 2021 г. общий объём вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 48,5 тыс. м², это на 24% ниже итогов 2020 г. Доля вакантных площадей составила 9,1%, уменьшившись по сравнению с прошлым периодом на 3,0 п. п.

На основных и второстепенных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2021 г. составила 9,4% и 9,6% соответственно. Наибольшее снижение объёма свободного предложения (на 56%) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду высокой популярности торгового коридора у ритейлеров различного профиля и на Среднем пр-те В. О. (на 79%), что связано с высокой востребованностью данной локации.

В числе улиц с наибольшей вакансией стоит отметить Загородный пр-т – 19,9%, Владимирский пр-т – 15,8%, Каменноостровский пр-т – 14,4%.

Коммерческие условия

Снижение вакансии, активный спрос на помещения стимулируют постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. В целом по рынку наблюдается положительная динамика изменения арендных ставок. Основное увеличение – от 7% до 10% – пришлось на середину 2021 г., во второй половине года лишь некоторые собственники скорректировали ставки в сторону увеличения в диапазоне от 2% до 5%.

Наибольшее увеличение средней ставки аренды в 2021 г. (на 11,7% – до 3 350 руб./мес./м²) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду популярности среди ритейлеров и за счет открытий известных мировых брендов различного профиля (COS, &Other Stories, N&M HOME, Manders) и, как следствие, снижения объёма свободных площадей на 56%.

Также значительное восстановление ставок отмечено на второстепенных торговых коридорах центральных районов (увеличение на 6,2–7,5%), среди которых Б. Морская ул., М. Морская ул., Рубинштейна ул., Восстания ул. На основных торговых коридорах спальных районов среднее увеличение ставок составило 5,6–7,6%.

Прогноз

В 2022 г. рынок стрит-ритейла, скорее всего, полностью восстановится после потрясений 2020 г., особенно в части коммерческих условий в преддверии проведения летних мероприятий и в связи с планируемым туристическим потоком в город. Ожидается увеличение интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны региональных операторов.

В случае сохранения части ограничительных мер или введения новых в отношении сектора общественного питания многие из участников рынка будут к ним готовы, т. к. уже адаптировалась к современным условиям ведения бизнеса.

Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды*, руб./мес./м ²	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть)***	5 700–11 000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2 600–7 700	▲
	Большой пр-т П. С.	2 200–4 500	▲
	Каменноостровский пр-т	1 300–4 200	▲
	Московский пр-т	2 300–5 600	▲
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2 250–5 500	▲
	Б. Конюшенная ул.	3 250–7 200	▲
	Рубинштейна ул.	4 000–6 500	▲
	Владимирский пр-т	2 500–3 700	▲
	М. Морская ул.	2 200–4 200	▲
	Маяковского ул.	2 100–3 300	▲
	Восстания ул.	2 000–5 700	▲
	Кирочная ул.	1 650–6 000	▲
	Загородный пр-т	2 300–3 700	▲
	Гороховая ул.	1 550–3 800	▲
	Садовая ул.	2 800–7 800	▲
	Средний пр-т В. О.	2 100–6 500	▲
	Лиговский пр-т	1 550–5 300	▲
	Литейный пр-т	1 600–5 000	▲
	Некрасова ул.	1 900–3 300	▲
	Жуковского ул.	1 850–3 300	▲
	Белинского ул.	2 800–5 000	▲
	Пестеля ул.	1 400–2 100	▲
	наб. реки Мойки	1 800–4 000	▶
наб. канала Грибоедова	2 000–6 200	▲	
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая (п)	3 300–5 500	▲
	Советская 1-я (п)	1 800–2 800	▲
	Тележный переулок (п)	2 500–5 200	▲
	М. Конюшенная (п)	2 100–3 600	▲
	6-7 линия (п)	2 100–4 400	▲
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1 700–5 500	▲
	Славы пр-т	1 170–2 700	▲
	Комендантский пр-т	1 700–4 500	▲
	Просвещения пр-т	1 700–4 400	▲

* ставка включает НДС (20%)

** в сравнении с итогами 2020 г.

*** Невский пр-т (основная часть) от ст. м. «Площадь Восстания» до Адмиралтейского пр-та, «Старо-Невский» пр-т – от ст. м. «Площадь Восстания» до пл. А. Невского.

0%

до 5%

5–10%

более 10%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

ДЕПАРТАМЕНТ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ◆ Безупречная репутация компании
- ◆ Деловая этика и прозрачность нашей деятельности
- ◆ Многолетний опыт на рынке Санкт-Петербурга (с 2005 года)
- ◆ Знание рынка и следование международным стандартам качества работы позволяет занимать лидирующие позиции в данном сегменте рынка
- ◆ Максимальная вовлеченность консультанта в решении вопросов любой сложности

Услуги

Представление интересов арендаторов и покупателей:

- полный цикл ведения сделки
- подбор помещений, формирование списка предложений на рынке
- исследование рынка торговой недвижимости
- прогноз доходности на основе анализа конкурентов
- прогноз по ситуации на рынке и изменению арендных ставок

Представление интересов собственников:

- полный цикл ведения сделки
- маркетинговое продвижение объекта
- рекомендации по ценообразованию
- поиск и подбор покупателей/арендаторов
- услуги по оптимизации портфеля арендаторов
- анализ эффективности использования недвижимости

более
700
предложений

350 млн
суммарный объем сделок
за 2021 г

25 000 м²
проданных
площадей



Анна Лапченко

Руководитель отдела торговой недвижимости
anna.lapchenko@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга
igor.kokorev@ru.knightfrank.com



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки
svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами
stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.