

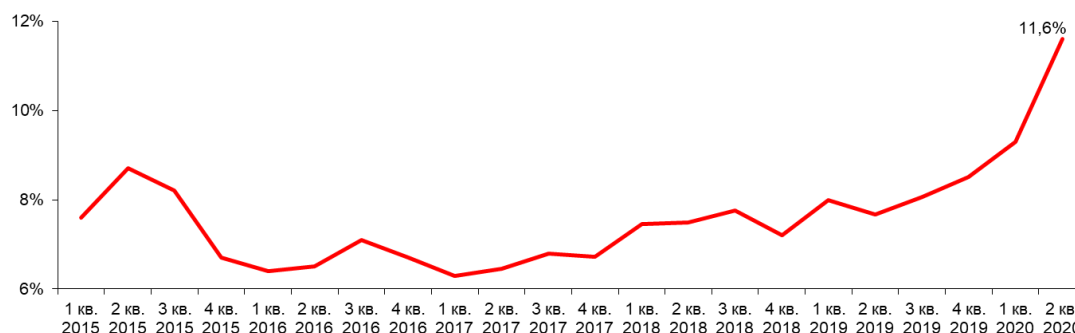
Арендные ставки в стрит-ритейле начали робкое движение вниз

В стрит-ритейле арендаторов по осени считают

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 30 июня 2020 года — По итогам 2-го квартала 2020 года доля свободных помещений на основных торговых улицах Петербурга увеличилась на 2,3 п.п. и достигла 11,6%, свидетельствуют данные компании JLL. Это максимальное значение за последние 5 лет.

Кризисная ситуация, вызванная пандемией и связанными с ней ограничениями, 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, а именно сокращающиеся реальные доходы населения и низкую покупательскую способность жителей города. Время безудержного потребления сменилось эпохой разумного потребительского 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 2-м 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.**

Динамика доли свободных помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга



Источник: JLL

Существенные сложности испытывает общепит, который занимает треть всех помещений на основных торговых улицах города. Более четверти всех закрытых объектов стрит-ритейла (26%) во 2-м квартале – это кафе и рестораны. При этом на главной ресторанной улице города – 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 своё присутствие на рынке за счет переезда в более удачные локации.

Наибольший прирост пустующих объектов за 2-й 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.

Арендные ставки в стрит-ритейле начали робкое движение вниз

Наличие большого выбора ликвидных помещений в местах с хорошей проходимостью дает возможность для выхода на рынок новых брендов и расширения присутствия уже существующих. Во 2-м квартале 2020 года часовой бутик Breitling арендовал помещение на Невском, 129, нидерландский бренд мужской одежды Suitsupply – на Большом пр. ПС, 61, Bork – на Большой Конюшенной, 13.

Несмотря на стремительно пустеющие 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 8 000 рублей за кв. м в месяц, включая НДС, то в июне упала до 7 500 рублей за кв. м. Максимальные ставки в этой локации пока находятся на уровне 13 000 рублей за кв. м. 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 помещения», — **говорит консультант торгового департамента компании JLL в Петербурге Александра Камаева.**

Часть собственников уже пустующих помещений готовы 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 мы не прогнозируем массового ухода арендаторов при наличии хорошей погоды и при условии постепенного восстановления туристического потока. При этом, начиная с осени, вакантность продолжит расти.

Диапазон ставок аренды на основных торговых улицах Санкт-Петербурга по итогам 2-го 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 линии В.О.	2 500	4 000
Средний проспект В.О.	1 800	4 000

Источник: JLL

Арендные ставки в стрит-ритейле начали робкое движение вниз

О компании JLL

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. Мы реализуем новый подход к недвижимости, формируя пространства и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 18 млрд долл. Компания JLL объединяет около 94 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 31 марта 2020 года). JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком James Lang LaSalle Incorporated.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена престижными наградами, включая премию «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Москва в 2004, 2006-2017 годах, «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Санкт-Петербург в 2009 и 2016 годах, а также «Лучшая консалтинговая компания на рынке недвижимости России» по версии Euromoney Real Estate Awards в 2014-2018 годах.

Подробная информация доступна на сайте www.jll.ru

Контакт: Светлана Володина

Тел.: +7 (495) 737-80-00 #335,

+7 (925) 999-22-72

Email: Svetlana.Volodina@eu.jll.com