

Номинация: Аналитический материал. Коммерческая недвижимость

Название СМИ: «Коммерсантъ» Санкт-Петербург

Название статьи: «Частности Невского проспекта»

Автор: Дмитрий Матвеев

Ссылка: <https://www.kommersant.ru/doc/3612122>

Облик исторических центральных магистралей — визитная карточка практически любого крупного города. Как правило, фасадные решения расположенных на них зданий стараются оставлять неизменными, но меняются их назначение и владельцы. А также, в зависимости от текущего использования объектов, — состав арендаторов и проходимость. Эксперты считают, что в ближайшем будущем Северная столица не лишится ни одного знакового объекта, а возможно, и приобретет несколько новых.

Исторический запас

Практически каждое здание на Невском проспекте можно считать знаковым, отмечают специалисты по недвижимости, но все же в плане стрит-ритейла выделяют такие объекты, как дом Зингера, "Пассаж", Гостиный Двор, Елисеевский магазин, "Талеон", ДЛТ, дом Мертенса, дом Вавельберга и здание на Невском, 25.

"Талеон", говорит руководитель отдела Street Retail компании Knight Frank St. Petersburg Анна Лапченко, — памятник архитектуры, где состав арендаторов в корне изменился за последние пять лет. Сейчас здесь представлены популярные торговые марки: Nespresso, "Булочные Ф. Вольчека", ресторан Italy, сувениры "Наследие" и основной оператор здания — пятизвездочный отель со спа-зоной.

"Елисеевский магазин в советское время был очень популярен и всеми любим, а позже довольно долгое время пустовал. Сейчас у него уже несколько другая аудитория, это гастрономический магазин с богатым выбором деликатесов и искусно оформленными витринами. Этот магазин отлично вписывается в торговую составляющую Невского проспекта, и хорошо гармонирует с историей и обликом самого дома, и играет роль своеобразного якоря в этой локации", — отмечает эксперт Knight Frank St. Petersburg.

В доме Зингера, напоминает она, долгое время практически монополично был представлен книжный магазин, но потом очень аккуратно и сбалансированно его начали дополнять новыми форматами, вписывающимися в общую концепцию: появилась кофейня на втором этаже, магазин сувениров и отделение банка.

По словам госпожи Лапченко, в случае с ДЛТ было принято правильное решение сохранить название, потому что долгое время это был определенный бренд для

петербуржцев, но с новой маркетинговой поддержкой от головной компании торговый центр приобрел другое звучание и стал одним из ключевых магазинов luxury-класса, собрав вокруг себя мировые бренды арендаторов того же премиального уровня на Большой Конюшенной улице.

Гостиный Двор за последние годы претерпел наименьшие изменения концепции. Как замечает руководитель департамента услуг для ритейлеров Colliers International в Петербурге Владимир Каличава, в советское время Гостиный Двор, "Пассаж" и ДЛТ были составной частью так называемого "золотого треугольника" и покупатели посещали их друг за другом в комфортной для них последовательности.

Ротация и реконцепция

Теоретически можно проследить историю каждого из этих зданий в плане стрит-ритейла, но очевидно, что арендаторы, которые были в советское время, не имеют никакого отношения к текущему составу, говорит руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев. С учетом того, что ротация в центральных торговых коридорах составляет более 20% в год, их смена происходит достаточно заметно. Кроме того, ей будет способствовать реконцепция ряда объектов, среди которых эксперты называют Гостиный и Апраксин дворы и Дом мод на Каменноостровском проспекте. "Это, без сомнений, потянет за собой существенные обновления состава арендаторов, как мне представляется, в лучшую сторону. К тому же интерес арендаторов к помещениям в знаковых центральных объектах, безусловно, высок. Особенно это касается первых этажей, в которых сосредоточены основные потоки. Ставки в таких точках доходят до 10-15 тыс. рублей за квадратный метр. Однако что многое зависит от локации", — говорит Владимир Каличава.

Ротация арендаторов может произойти и в "Галеоне", добавляет Анна Лапченко. Однако, кроме упомянутых, считает она, другие "монументы" вряд ли претерпят существенные изменения.

При этом волноваться за сохранность знаковых объектов в центре города, по ее мнению, не стоит: Петербург отличается довольно жесткой градостроительной политикой относительно таких зданий. Несмотря на то, что все эти здания уже находятся в аренде на 49 лет или в собственности и очень сложно ограничить собственника в использовании этого помещения под коммерческие цели, вероятность запретов все же существует, уточняет госпожа Лапченко. Это возможно, если текущий арендатор нарушает существенные условия договора аренды с городом. В таких случаях отношения с ним могут быть разорваны, а дальнейшее использование объекта будет зависеть от будущего пользователя. "Так, около десяти лет назад флигель в комплексе Аничкова дворца занимал бренд Versace. Возможно, их уход как раз был связан с изменением планов города по использованию этого объекта", — приводит пример эксперт Knight Frank.

Иногда наблюдается и другая история, когда здание в исключительно привлекательной торговой локации не используется под коммерческие цели по причине ограничения по его использованию со стороны города. Например, простаивает здание Конюшенного двора на Конюшенной площади, которое в новом качестве хорошо бы вписалось в локацию исторического центра города и смогло бы развиваться как центр торговли и отдыха.

Потоки добавляют веса

Ни ДЛТ, ни Елисейский магазин, ни дом Зингера не потеряют свой статус, уверена заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International в Петербурге Юлия Кузнецова: любое здание на Невском проспекте или рядом всегда будет оставаться с исторической точки зрения эпохальным. "Безусловно, могут появляться и новые знаковые объекты. Повлиять на изменение статуса зданий может ввод новых транспортных узлов, их закрытие, переориентация проездных улиц в пешеходные. Хорошим примером может служить открытие станции метро "Адмиралтейская", которая повлияла на востребованность помещений в стрит-ритейле, вследствие чего скорректировались ставки аренды в большую сторону", — иллюстрирует она.

В России, в отличие от Европы, главные торговые коридоры двух столиц первыми реагируют на изменения рыночной ситуации в стране, и основной пул арендаторов меняется. Так, в 2009-2012 годах на Невском проспекте появилось большое количество ресторанов быстрого питания и операторов масс-маркета, а с 2014 года магистраль взяла курс на туризм — открывалось огромное количество сувенирных магазинов. Главные улицы, добавляет Юлия Кузнецова, всегда были желанными для открытия флагманских магазинов международных и российских модных брендов, к примеру, Zara, H&M и многих других.

Наиболее знаковые объекты не перестанут быть таковыми, за исключением случаев их капитального ремонта и существенной реконструкции, согласен с экспертом из Colliers International Владислав Фадеев. Он также приводит в пример открытие новой станции метро в качестве предпосылки для существенного изменения покупательских потоков, которое может наделить весом объекты, ранее для стрит-ритейла особенной ценности не представлявшие, хоть и являвшиеся заметными памятниками архитектуры. "Фантастика для Петербурга", — констатирует господин Фадеев.

Рынок стрит-ритейла — как живой организм, подчеркивает Анна Лапченко, и если откроется качественный флагман одного из брендов первой величины, это также может дать толчок к появлению нового знакового объекта. "Хорошие перспективы у здания на Невском проспекте, 7. Оно долгое время было в лесах, а после открытия отеля будет интересно ритейлерам в случае возможности аренды торговых площадей", — описывает эксперт перспективы доходного дома Вавельберга вблизи станции "Адмиралтейская".

