

ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОКОЛО СТАНЦИЙ МЕТРО В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

«Комендантский проспект» лидирует по обеспеченности объектами стрит-ритейла, «Проспект Просвещения» – по их количеству

Эксперты JLL провели исследование рынка стрит-ритейла около станций метро в спальнях районах Санкт-Петербурга, которое стало первым анализом данного сегмента. В рамках отчета были изучены 18 наиболее загруженных станций метрополитена (с пассажиропотоком свыше 1 млн человек в месяц), расположенных вне исторического центра города.

Характеристики стрит-ритейла около станций метрополитена существенно отличаются от рынка ритейла непосредственно в спальнях районах или в центре города. Высокая доля сектора услуг и малое присутствие fashion-операторов – основные и наиболее заметные особенности этого сегмента.

По оценке JLL, в зоне влияния рассмотренных станций расположено около 2,7 тыс. объектов стрит-ритейла, не считая помещений в торговых центрах и павильонах. «Лидером по этому показателю является станция метро «Проспект Просвещения» (300 объектов), которая находится на пересечении двух крупных магистралей в густонаселенном жилом районе на севере города, активно застраивавшемся в последние 30 лет, – рассказал Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. – Минимальное количество – 78 объектов – представлено около станции метро «Приморская», где значительную часть спроса оттягивают на себя небольшие торговые центры, расположенные рядом с выходом из метро».

Обеспеченность объектами стрит-ритейла территорий около метро в спальнях районах зависит от того, где находится станция: в центре или на окраине жилой застройки. В среднем на 1 млн человек ежемесячного пассажиропотока на станции метро

Основные показатели наиболее загруженных станций метрополитена в спальнях районах

Станция метро	Пассажиропоток, чел./месяц	Количество объектов стрит-ритейла
Проспект Ветеранов	2 597 908	84
Московская	2 493 227	145
Купчино	2 430 437	94
Проспект Просвещения	2 397 451	300
Пионерская	2 295 044	230
Комендантский проспект	1 784 413	238
Проспект Большевиков	1 747 809	143
Приморская	1 758 835	78
Ленинский проспект	1 647 724	149
Автово	1 585 187	107
Академическая	1 600 799	143
Гражданский проспект	1 565 497	92
Улица Дыбенко	1 606 541	142
Черная речка	1 564 527	137
Озерки	1 490 877	136
Новочеркасская	1 157 044	144
Звездная	1 140 280	150
Международная	1 075 070	124

Источник: JLL, kommet.ru.

приходится 88 объектов стрит-ритейла, расположенных в зоне ее влияния. Наиболее высокий показатель обеспеченности стрит-ритейлом эксперты JLL зафиксировали в зоне станции «Комендантский проспект» (133 объекта на 1 млн человек в месяц), минимальный – у «Проспекта Ветеранов» (32 объекта).

«Насыщенность ритейлом зон у метро вне центра города в первую очередь определяется типом станции, – объясняет Владислав Фадеев. – Можно выделить три типа станций с точки зрения объема жилой застройки в пешеходной доступности от метро. Конечные станции, такие как «Комендантский проспект», «Академическая», «Проспект Большевиков», располагаются в центре жилого

квартала, в пешеходной доступности от места жительства большинства пассажиров. Транзитные станции («Проспект Ветеранов», «Автово») характеризуются удаленностью от спального района – пассажиры используют наземный транспорт, чтобы добраться до дома. Наконец промежуточные станции, вокруг которых расположено значительное количество жилья, но и транзитный поток также высок. Это «Пионерская», «Ленинский проспект». Максимальные показатели обеспеченности характерны для конечных станций (в среднем 100 объектов на 1 млн пассажиров), минимальные – для транзитных (60 объектов)».