

I полугодие 2023 г.

Торговая недвижимость

Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2022	П2 2022	П1 2023
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	879	880	843
Уровень вакантности, %	9,4	5,9	4,9

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки (часть помещений объединены под крупными арендаторами).

Основные итоги

Во II квартале 2023 г. арендаторы рынка стрит-ритейла показали более высокую активность по сравнению с I кварталом текущего года. Тенденция сокращения вакантных площадей на ключевых торговых улицах Санкт-Петербурга сохраняется.

За I полугодие текущего года на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло 51 новое открытие, в то время как освободилось 43 помещения. Уровень вакантности по итогам полугодия уменьшился почти вдвое по сравнению с показателем за аналогичный период прошлого года — до 4,9%.

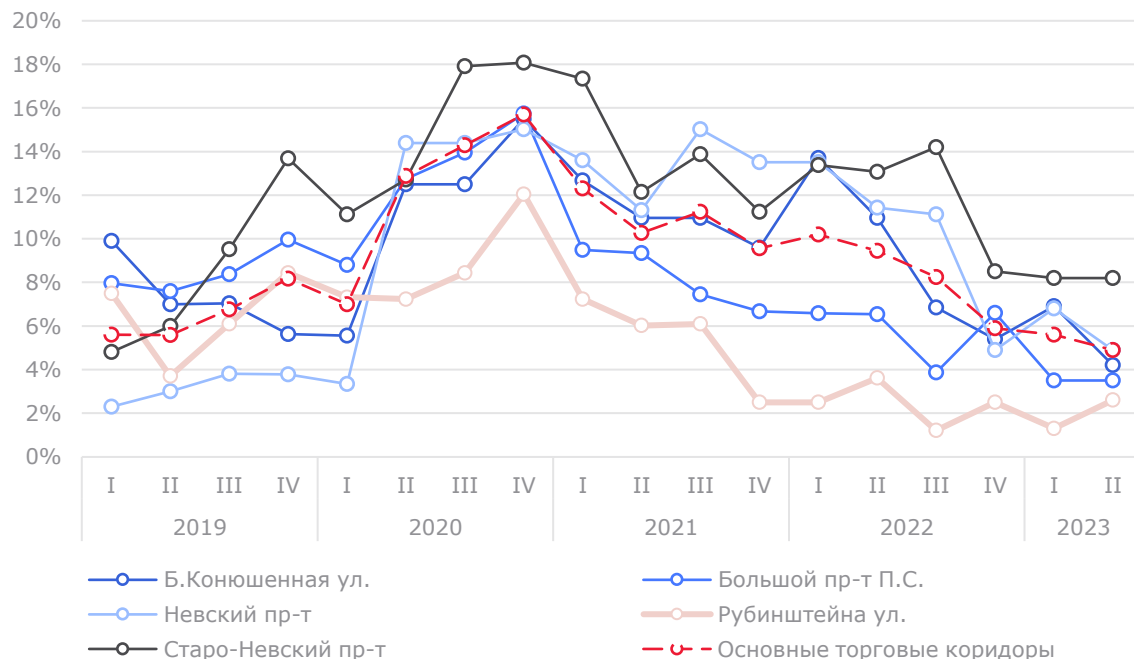
По числу открытий традиционно наиболее активными были представители общественного питания и fashion-арендаторы. За I полугодие на рынок вышли различные концепции сетевых и несетевых операторов в разнообразном ценовом сегменте.

Экспансия российских игроков на рынке стрит-ритейла продолжается — 15 из 19 новых fashion-магазинов приходится на отечественных представителей, среди которых Gloria Jeans, 2MOOD, «Эконика», Pompa, Griol. Также на рынке появляются новые магазины международных брендов — Santoni на Невском проспекте, 168, Iro и Tara Jarmon на Большом проспекте П.С., 57, а также Maag на Невском проспекте, 21.

График 1

Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

За I полугодие текущего года на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло 51 новое открытие, в то время как освободилось 43 помещения. В сравнении с тем же периодом предыдущего года число закрытий оказалось на четверть меньше, а темпы открытий замедлились на 24% — в I полугодии 2022 г. на пяти ключевых торговых улицах появилось 67 новых арендаторов. Наиболее существенное снижение темпов открытий по сравнению с прошлым годом наблюдалось на Невском и Старо-Невском проспектах (на 15 и 11 помещений меньше соответственно).

Уровень квартальной ротации помещений на центральных коридорах составил 3,3%. Арендаторов сменили 28 помещений, 12 из которых заняли операторы общественного питания и 10 — представители fashion-сегмента. Наиболее высокая ротация во II квартале отмечается на улице Рубинштейна, где за период с апреля по июнь текущего года открылось шесть новых заведений разного формата. Например, на месте бара White Point на улице Рубинштейна, 38 заработала «Креветочная», а ресторан Ponte сменил «Фартук» на улице Рубинштейна, 15–17.

Лидирующую долю в I полугодии по числу новых открытий сформировал сегмент общественного питания — 45%, или 23 заведения. Пик активности арендаторов пришелся на период с апреля по июнь в преддверии начала туристического сезона.

Причем, если в I квартале среди открытий были преимущественно несетевые кафе, бары и рестораны, то во II квартале более активны были сетевые игроки, особенно — демократичных сегментов (fast casual и fast food). Среди примеров открытий — «Чайхона», «Старик Хинкалыч», «Блинбери», «Чайная ложка», «Столовая №1», которые увеличили присутствие в городе, открыв по одному дополнительному заведению. К интересным открытиям несетевых заведений можно отнести такие рестораны, как «Балкан» на Невском проспекте, «Есенин», «Креветочная» и Panasia на улице Рубинштейна, а также ресторан «Сплетни» на Большой Конюшенной улице.

На втором месте по частоте открытий в стрит-ритейле центральной части города — магазины одежды и обуви, которые традиционно наиболее активно занимают помещения на Большом проспекте П.С. К примеру, во II квартале там появились российские магазины дизайнерской одежды: Catarina Nova, Maker и Seven Lab.

Коррекция ставок происходила разнонаправленно, в зависимости от качества и местоположения помещения. На наиболее востребованных торговых коридорах наблюдался точечный рост ставок аренды на самые ликвидные помещения, что вызвано растущим интересом к привлекательным локациям со стороны потенциальных арендаторов, готовых торговаться за помещение.

Таблица 2

Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения площадью 100–300 кв. м в I полугодии 2023 г., руб./кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	9 200	6 460	12 000
Старо-Невский пр-т	5 000	4 500	5 400
Большой пр-т П.С.	3 500	2 900	4 000
Большая Конюшенная ул.	6 000	3 400	9 000
Рубинштейна ул.	н/д	н/д	н/д

График 2

Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

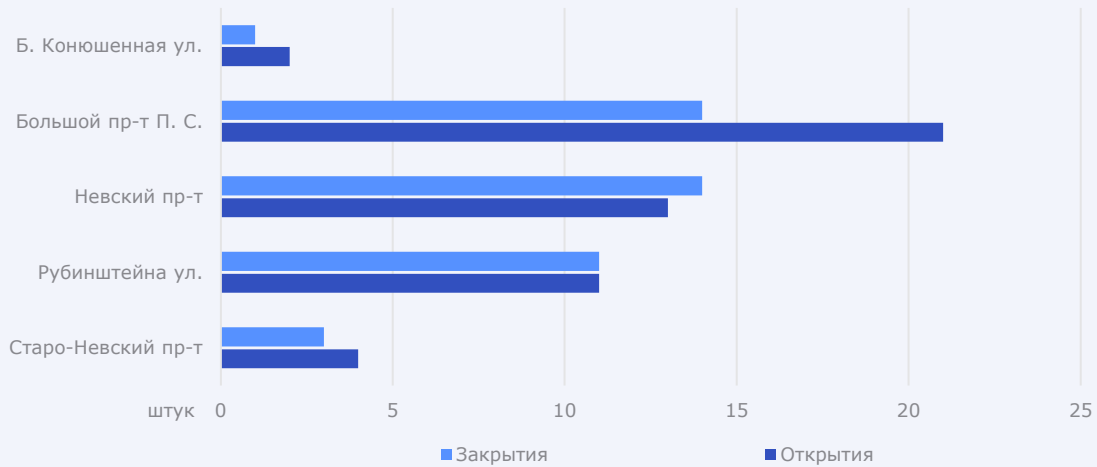


График 3

Уровень ротации на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

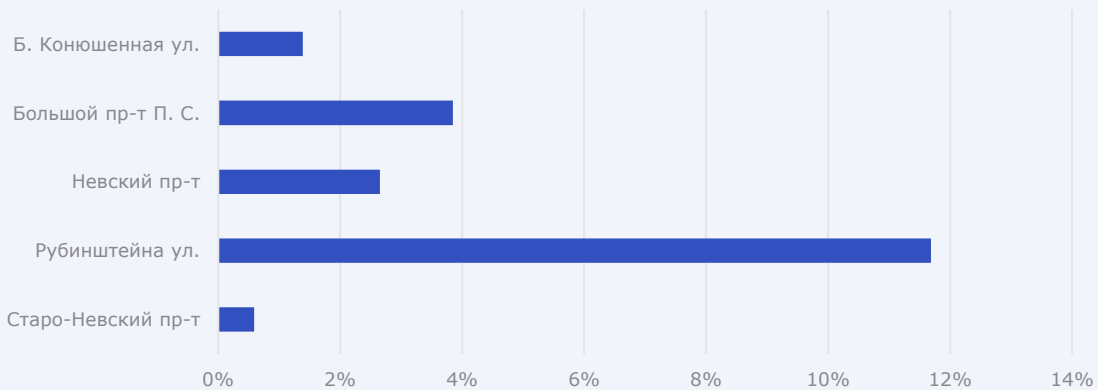


Таблица 3

Ключевые открытия на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Было	Стало	Страна-представитель
Большой пр-т П.С., 59	Cos	2MOOD	Швеция/Россия
Большой пр-т П.С., 59	& Other Stories	Эконика	Швеция/Россия
Большой пр-т П.С., 59	H&M Home, Nespresso	Кенгуру	Швеция/Россия
Б. Конюшенная ул., 13	Tourbillon	Gresso	Швейцария
Каменноостровский пр-т, 37	Uniqlo	Gloria Jeans	Япония/Россия



Тенденции и прогнозы

Тенденция сокращения вакантных площадей на центральных улицах Санкт-Петербурга сохраняется. На июнь 2023 г. доля свободных помещений практически на всех основных торговых коридорах опустилась ниже 5%, достигнув «допандемийных» показателей 2019 г. На фоне низкой доли вакантных площадей растет количество новых открытий посредством ротаций.

Количество временно закрытых помещений, арендованных иностранными брендами, которые сохраняют паузу в операционной деятельности на центральных коридорах Петербурга, сократилось до шести (Prada, Brunello Cucinelli, Dior/Bvlgari, Louis Vuitton, Fendi, Chanel). При выходе данных помещений на рынок текущий уровень вакансии увеличится менее, чем на 1%.

Освобождающиеся площади после ухода международных брендов являются самыми востребованными среди российских fashion-ритейлеров за счет того, что это помещения в самых интересных локациях города.

На рынке сохраняется тренд на выход брендов в офлайн, что позволяет создавать для своих клиентов персонализированный опыт, который невозможно полностью воплотить в онлайн-среде. Это приводит к росту количества полноценных моно- и мульти-брендовых магазинов в формате стрит-ритейла.

На фоне сберегательной модели поведения населения, рестораторы в первую очередь развивают сетевые и демократичные сегменты (fast casual и fast food), с другой стороны — точно запускают проекты с уникальными концепциями.

Продолжается уменьшение числа филиалов сетей салонов связи. За последние два года число таких магазинов на центральных коридорах сократилось почти в два раза. В основном арендаторы съезжали с Невского проспекта из-за низкой маржинальности бизнеса и высоких ставок аренды.

Контакты

Торговая недвижимость

Анна Никандрова
Партнер
+7 495 258 5151
Anna.Nikandrova@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Irina.Tsarkova@nikoliers.ru

Исследования

Базаева Алина
Руководитель департамента исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Юлия Быкова
Аналитик
+7 812 718 3618
Julia.Bykova@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru