

I кв. 2024 г.

Торговая недвижимость

Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	843	848	872**
Уровень вакантности, %	6,2	4,8	5,2**

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки, делением или объединением помещений.
**В I кв. 2024 г. в сток была добавлена ул. Большая Морская

Основные итоги

В конце марта 2024 г. уровень вакантности составил 5,2%. На шести центральных торговых коридорах остались свободными 45 помещений, 13 из которых расположены на цокольном этаже. На Большой Конюшенной улице пустуют исключительно помещения в цоколе, что говорит о дефиците качественного предложения в локации, а новые магазины появляются за счет ротации арендаторов. Так, на месте магазина Ameli в марте 2024 г. открылся бутик бренда Nikita Efremov.

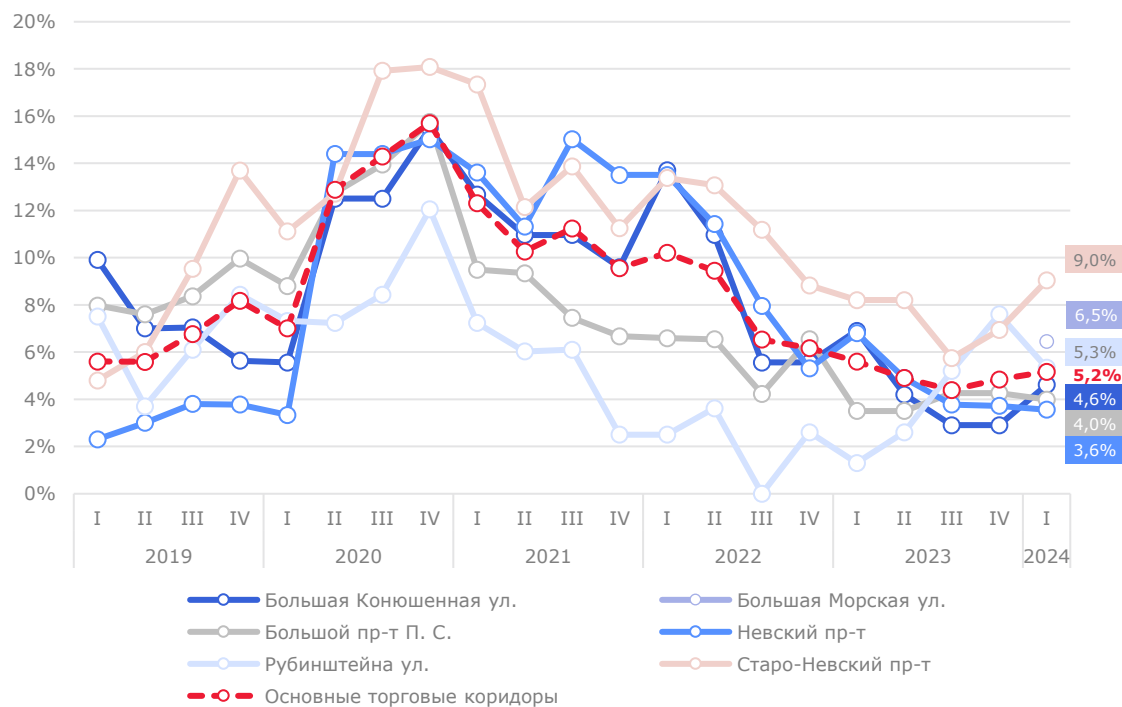
Активность арендаторов в стрит-ритейле остается на высоком уровне. С января по март 2024 г. на шести центральных улицах города было занято 23 помещения.

За прошедшие три месяца на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга состоялся дебют двух новых fashion-брендов — Ketroy и Mascosom. Кроме того, был открыт первый бутик итальянского бренда Elevelty, ранее доступный исключительно в мультибрендовых магазинах города.

На Старо-Невском проспекте на месте Dior скоро откроется ранее не представленный в городе магазин предметов декора интерьерера — «Дом фарфора», а в помещении Rolex заработает первый монобрендовый бутик нижнего белья Le Journal Intime.

Динамика уровня вакантности на центральных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

По итогам трех месяцев 2024 г. уровень ротации составил всего 2%. Вывески в I квартале сменили 18 помещений, и более 60% замен произошли внутри одного сегмента. Наиболее активно арендаторы менялись на Невском проспекте и улице Рубинштейна. Например, на месте Bootwood на Невском проспекте открылся магазин Norgpra, а ресторан Panasia на улице Рубинштейна сменил «Есенин».

Активность арендаторов в начале 2024 г. сопоставима с началом прошлого года — 23 открытия против 24 соответственно. Большая часть открытий (около 50%) — это новые магазины одежды и обуви. Одной из самых популярных локаций у fashion-компаний остался Большой проспект П. С. В локации заработали магазины российских брендов Achers, Evening, Mazari Tradition

и MOOR MOOR. Стоит отметить, что за три месяца 2024 г. первенство по числу закрытий было за fashion-арендаторами (11 из 24), что обусловлено освобождением помещений одними ритейлерами и последующим открытием на их месте новых брендов. Однако за аналогичный период 2023 г. чаще других прекращали работу заведения общественного питания (9 из 24). Большинство закрытий точек общепита в начале прошлого года было связано с переездом заведений с улицы Рубинштейна в другие центральные локации города.

В ближайшее время на центральных торговых коридорах откроется еще как минимум пять заведений общественного питания, три магазина одежды и обуви, лавка кондитерских изделий и магазин товаров для дома и интерьера.

Запланированные открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2024 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Было	Профиль арендатора	Будет	Профиль арендатора
Большой пр-т П. С., 57	Империа	Ювелирные изделия и часы	Scandale Maniere	Одежда и обувь
Невский пр-т, 77	Renzoni	Одежда и обувь	Невские звезды	Кондитерские изделия
Невский пр-т, 65	Pita's	Общественное питание	Мидийное место	Общественное питание
Невский пр-т, 81	Cofix	Общественное питание	Cofix Bakery	Общественное питание
Невский пр-т, 55	Manneken Pis	Общественное питание	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т, 59	Сбербанк и банк ВТБ	Отделение банка	SuperStep	Одежда и обувь
Рубинштейна ул., 24	Есенин	Общественное питание	Министерство	Общественное питание
Рубинштейна ул., 30	Неаполь	Общественное питание	Тамар	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 113	Dior	Одежда, обувь, ювелирные изделия и часы	Дом фарфора	Товары для дома
Старо-Невский пр-т, 150	Rolex	Ювелирные изделия и часы	Le Journal Intime	Одежда и обувь

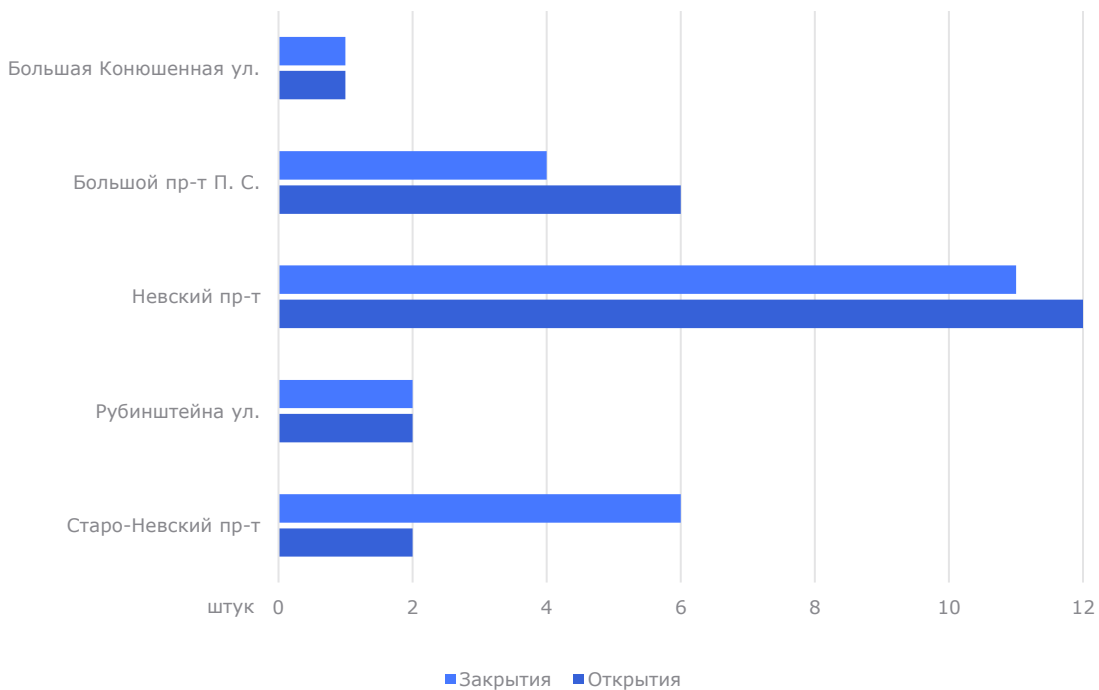
Ритейлеры менялись чаще всего на Невском проспекте в связи с высокой ставкой, определенной зависимостью от сезона и его туристического потока.

На Большой Конюшенной улице в начале года состоялось открытие магазина Nikita Efremov. Однако ротация в локации за первые три месяца оказалась нулевой в связи с тем, что договор аренды на помещение был заключен еще в конце прошлого года.

На Большой Морской улице ротация также оказалась нулевой, что обосновано отсутствием открытий и закрытий с января по март 2024 г.

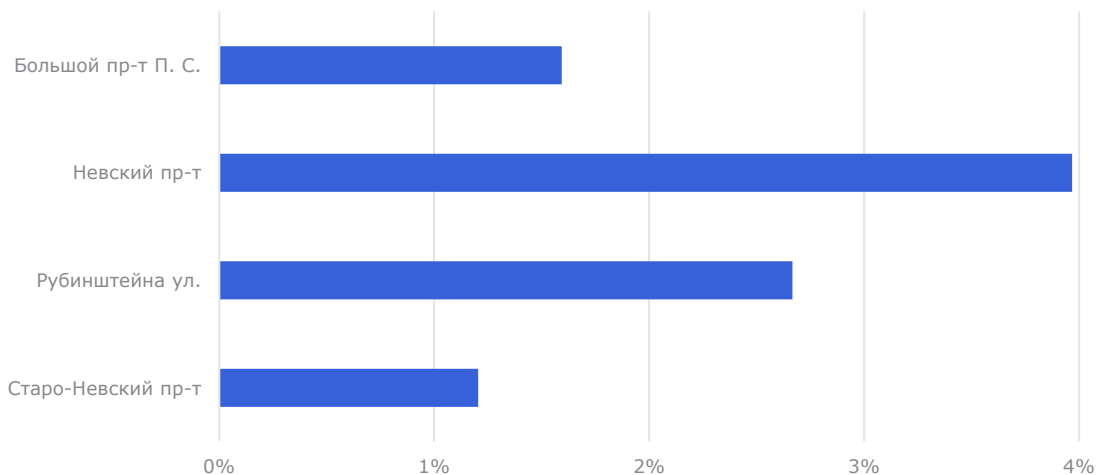
Количество открытых и закрытых помещений на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers



Уровень ротации на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers



В связи с тем, что на Невском проспекте произошло больше всего закрытий, многие ритейлеры воспользовались возможностью, чтобы открыть свои магазины в этой локации.

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 12	Nikita Efremov	Одежда и обувь
Большой пр-т П. С., 65	Gresso	Оптика
Невский пр-т, 11	Eleventy	Одежда и обувь
Невский пр-т, 23	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 31	Norppa	Одежда и обувь
Невский пр-т, 31	Borsetta	Сумки и аксессуары
Невский пр-т, 31	Footbox	Одежда и обувь
Невский пр-т, 77	Ralf Ringer	Одежда и обувь
Рубинштейна ул., 13	Есенин	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 150	Ketroy	Одежда и обувь

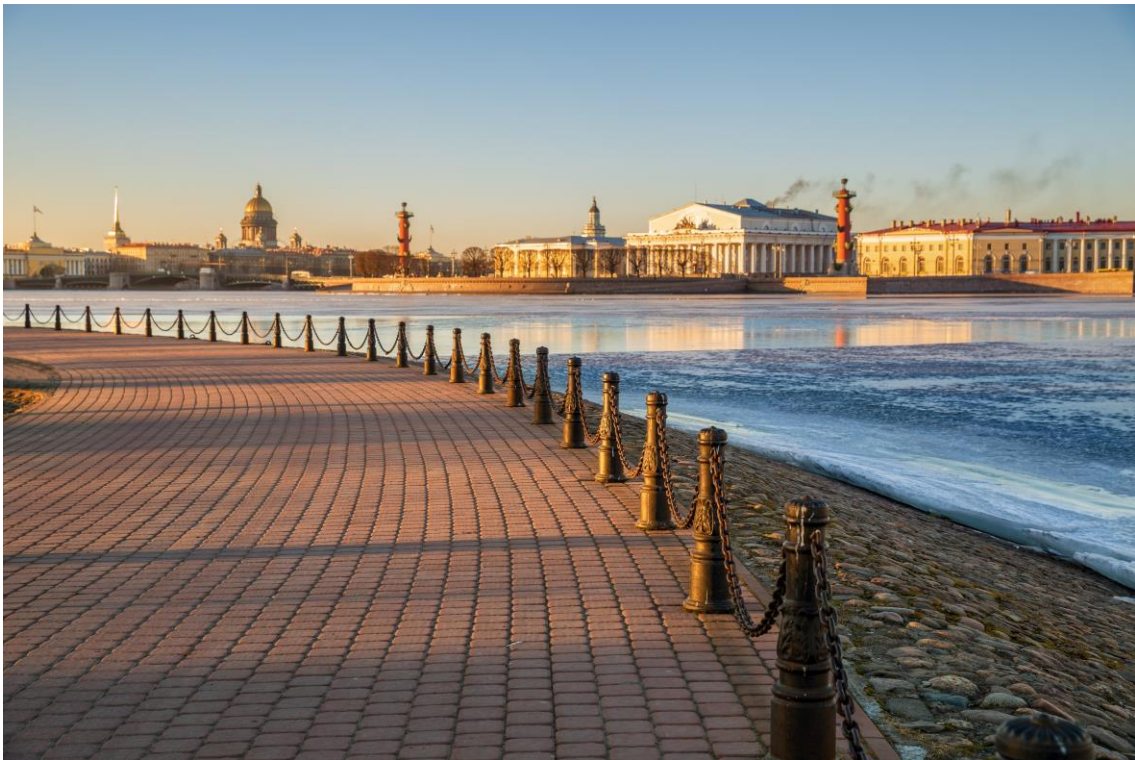
Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения площадью 100–300 кв. м, руб./кв. м/мес. без НДС, I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Большая Морская ул.	н/д	2 670	н/д
Большой пр-т П. С.	2 900	1 850	4 400
Невский пр-т	9 200	7 500	10 800
Старо-Невский пр-т	6 100	3 350	8 800

Рост или снижение средних запрашиваемых ставок на коммерческие помещения центральных коридоров зависит от актуальных предложений на рынке, включая расположение объекта, его видимость и проходимость, размер и качество витрин, а также площадь и технические характеристики помещения.

На Большой Конюшенной улице и улице Рубинштейна на конец I квартала нет качественных помещений в аренду.



Тенденции и прогнозы

Сокращается количество вакантных помещений на центральных торговых коридорах города, что связано с высокой активностью арендаторов.

Сохраняется тенденция **замещения международных брендов российскими игроками**. Так, в помещении Dior скоро откроется магазин предметов декора интерьера «Дом фарфора», а в помещении Rolex заработает первый монобрендовый бутик нижнего белья Le Journal Intime.

Тренд на деление помещений большой площади на несколько блоков продолжается. Вероятно, это связано с увеличением ставки

в центральных локациях города, а также с желанием собственников избежать потери дохода в случае смены арендатора или освобождения помещения. Так, на месте магазина New Balance появилось два новых арендатора — Footbox и Borsetta.

На фоне роста туристического потока и популярности гастрономического туризма многие представители **общепита стремятся открыть свое заведение именно на центральных улицах**, несмотря на высокие арендные ставки в этих локациях. В ближайшее время на Невском проспекте скоро появится еще как минимум три новых заведения общественного питания.

Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



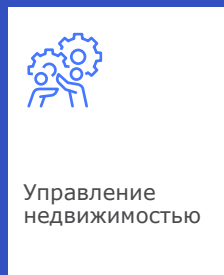
Жилая
недвижимость



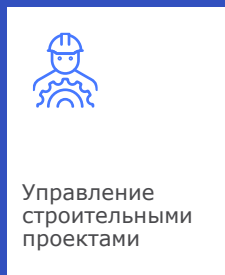
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



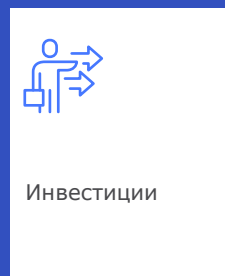
Управление
строительными
проектами



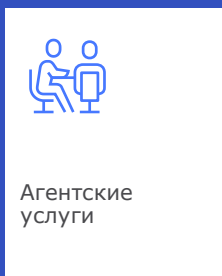
Стратегический
консалтинг



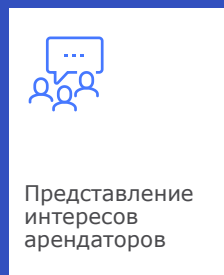
Оценка
недвижимости
и бизнеса



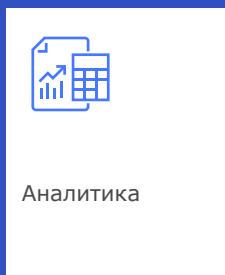
Инвестиции



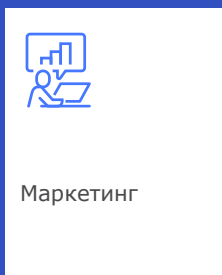
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

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

Блок поддержки бизнеса

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

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

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

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

Copyright © 2024 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