



Итоги 2024 г.

Торговая недвижимость
Стрит-ритейл
Россия | Санкт-Петербург

Основные итоги

Основные индикаторы рынка

	IV кв. 2022	IV кв. 2023	IV кв. 2024	IV кв. 2025П
Уровень вакантности на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга, %	6,2	▼4,8	▲4,9	▲5,2

Источник: Nikoliers



2024 год охарактеризовался стабильностью как общей структуры арендаторов в стрит-ритейле Санкт-Петербурга, так и основных индикаторов рынка. **Уровень вакантности колебался в течение года незначительно** – в диапазоне от 4,8% до 5,2%.

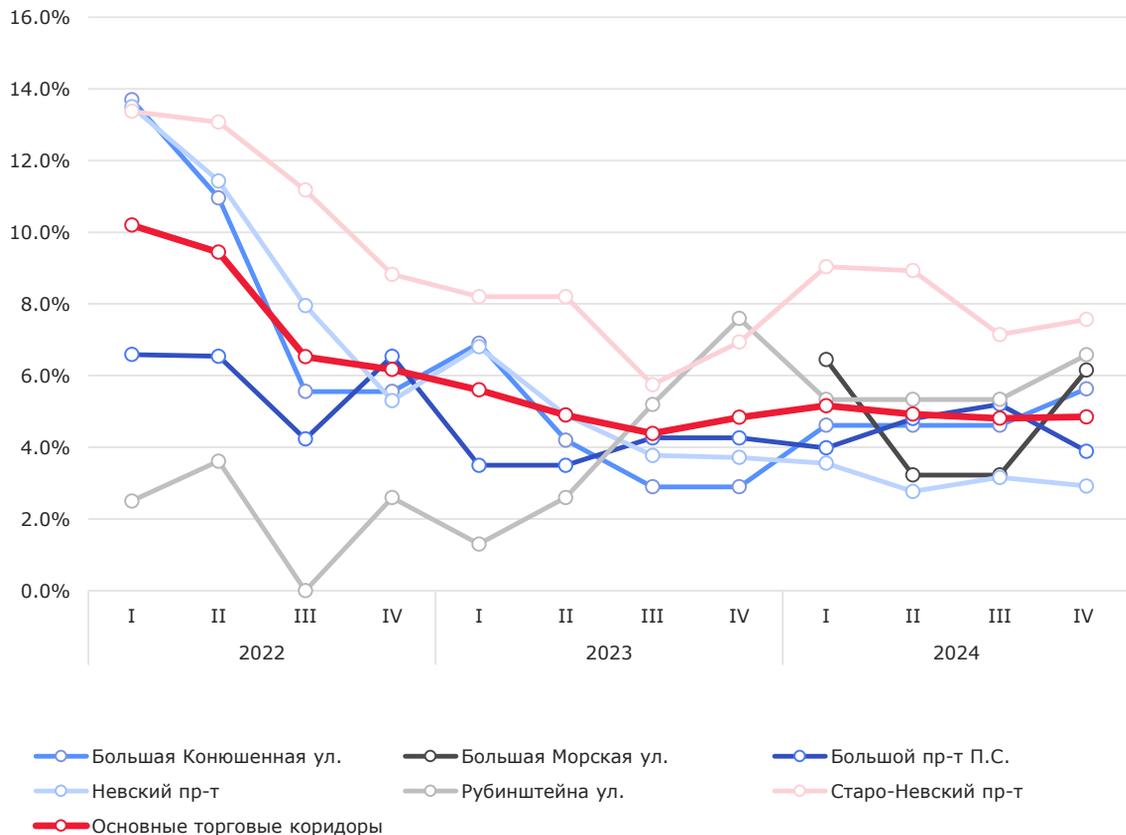


К концу 2024 г. **замедлился процесс дробления крупных помещений на небольшие блоки.**



В 2024 г. наблюдалась **высокая активность ритейлеров на центральных торговых улицах города** – за прошедший год на треть вырос оборот заведений общественного питания, а fashion-ритейлеры установили новый рекорд по количеству открытий новых магазинов в стрит-ритейле Петербурга.

Динамика уровня вакантности на ключевых торговых коридорах, Санкт-Петербург, 2022-2024 гг.



Источник: Nikoliers

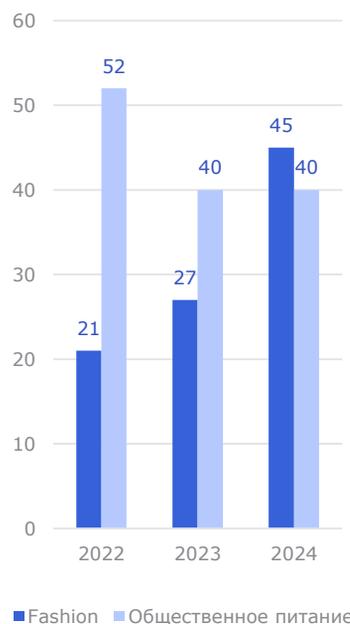
Спрос и коммерческие условия

По итогам четырех кварталов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло **106 открытий**, в то время как в 2023 г. – **91**. **Закрытий было 93 и 79 соответственно.** Это говорит о росте активности ритейлеров на центральных улицах города в 2024 г. относительно показателей предыдущего года.

В 2024 г. впервые **лидером по открытиям стала категория fashion: на этот сегмент пришлось 43% всех открытий, в то время как в 2023 г. – только 29%**. Категория «Общественное питание», ранее занимавшая большую часть открытий – **44% в 2023 г.**, – уступила первенство fashion-сегменту: **по итогам 2024 г. на кафе и рестораны пришлось 38% открытий.** Такая динамика может быть связана в том числе с дефицитом качественных помещений, подходящих для открытия заведений общественного питания.

В 2024 г. на центральных торговых коридорах **открылось 45 новых магазинов одежды, обуви и аксессуаров, что на 40% больше показателя 2023 г. и на 53% больше, чем в 2022 г.** Такая динамика обусловлена высокой активностью российских брендов, значительную часть которых составляют молодые дизайнеры. Среди открытий fashion-ритейлеров в IV квартале 2024 г. можно отметить магазин одежды Choux x Viva la Vika на Большом проспекте П.С., Coco в помещении ушедшего из России бренда Salvatore Ferragamo на Старо-Невском проспекте, а также ювелирные магазины Aradela и Sokolov на Невском проспекте.

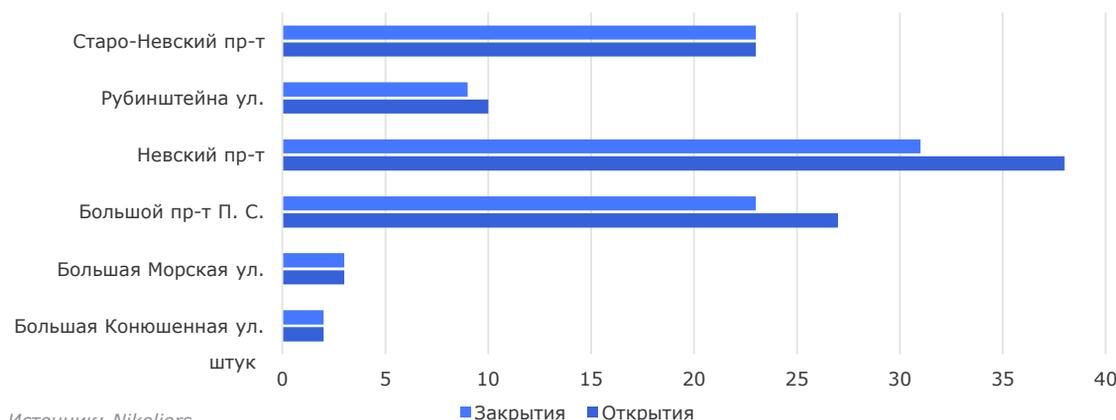
Количество открытий лидирующих категорий арендаторов



По итогам 2024 г. fashion-сегмент впервые опередил категорию «Общественное питание» (на 5 п.п.) в структуре открытий на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга.

Чаще всего fashion-ритейлеры выбирали площади на Большом проспекте П.С. (18 открытий), Невском и Старо-Невском проспектах (по 13 открытий на каждом). Наибольшее количество заведений общественного питания в 2024 г. традиционно открылось на Невском проспекте и улице Рубинштейна – 15 и 10 новых арендаторов соответственно. Среди открытий на этих коридорах: рестораны «The Бык», «Мидийное место», Chelentano, «Тамар» и «Министерство», бары «Компромат», Open People и «Бeverли Хиллз», а также несколько пекарен-кондитерских, например «Булочки», Cofix Bakery и первая в Санкт-Петербурге точка сети «Ванлав».

Количество открытий и закрытий на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2024 г.



Источник: Nikoliers

Спрос и коммерческие условия

Новые концепции в стрит-ритейле Петербурга

В 2024 г. появились новые для стрит-ритейла Петербурга форматы. Например, мультибренд SuperStep на Невском проспекте, 59 открыл в своем помещении пространство в стиле street-culture, где можно не только приобрести одежду и обувь, но и покататься на скейтборде, сыграть в стритбол, PS5, а также сделать кастомный дизайн на купленных кроссовках. А в магазине женской одежды

newly, открывшемся на Большом проспекте П.С., 15, посетители могут воспользоваться бесплатной услугой шопинга с личным стилистом. Также можно отметить совместную коллекцию брендовой продукции и одежды от обновленной пышечной «Ленинградские пышки» на Большой Конюшенной улице и коммуникационного агентства Illan Communications.

Ключевые открытия на основных торговых коридорах Петербурга в 2024 г.

Торговый коридор	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул.	Никита Ефремов	Одежда и обувь
Большая Морская ул.	Onde	Общественное питание
Большая Морская ул.	Shio	Общественное питание
Большой пр-т П. С.	Idol	Одежда и обувь
Большой пр-т П. С.	Choux x Viva la Vika	Одежда и обувь
Большой пр-т П. С.	Latrika	Одежда и обувь
Невский пр-т	Cofix Bakery	Общественное питание
Невский пр-т	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т	Мидийное место	Общественное питание
Невский пр-т	Eleventy	Одежда и обувь
Невский пр-т	Bat Norton	Одежда и обувь
Невский пр-т	SuperStep	Одежда и обувь
Невский пр-т	Achers	Одежда и обувь
Невский пр-т	Sokolov	Ювелирные изделия и часы
Старо-Невский пр-т	Meze	Общественное питание



Арендные ставки на ключевых торговых коридорах увеличились незначительно относительно 2023 г. При этом был отмечен рост ставок на ликвидные помещения в востребованных среди арендаторов локациях.

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

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Большой пр-т П.С.	3 900	н/д	н/д
Невский пр-т	8 750	7 500	10 000
Старо-Невский пр-т	3 350	3 200	3 500

Тенденции и прогнозы

Рост активности fashion-ритейлеров

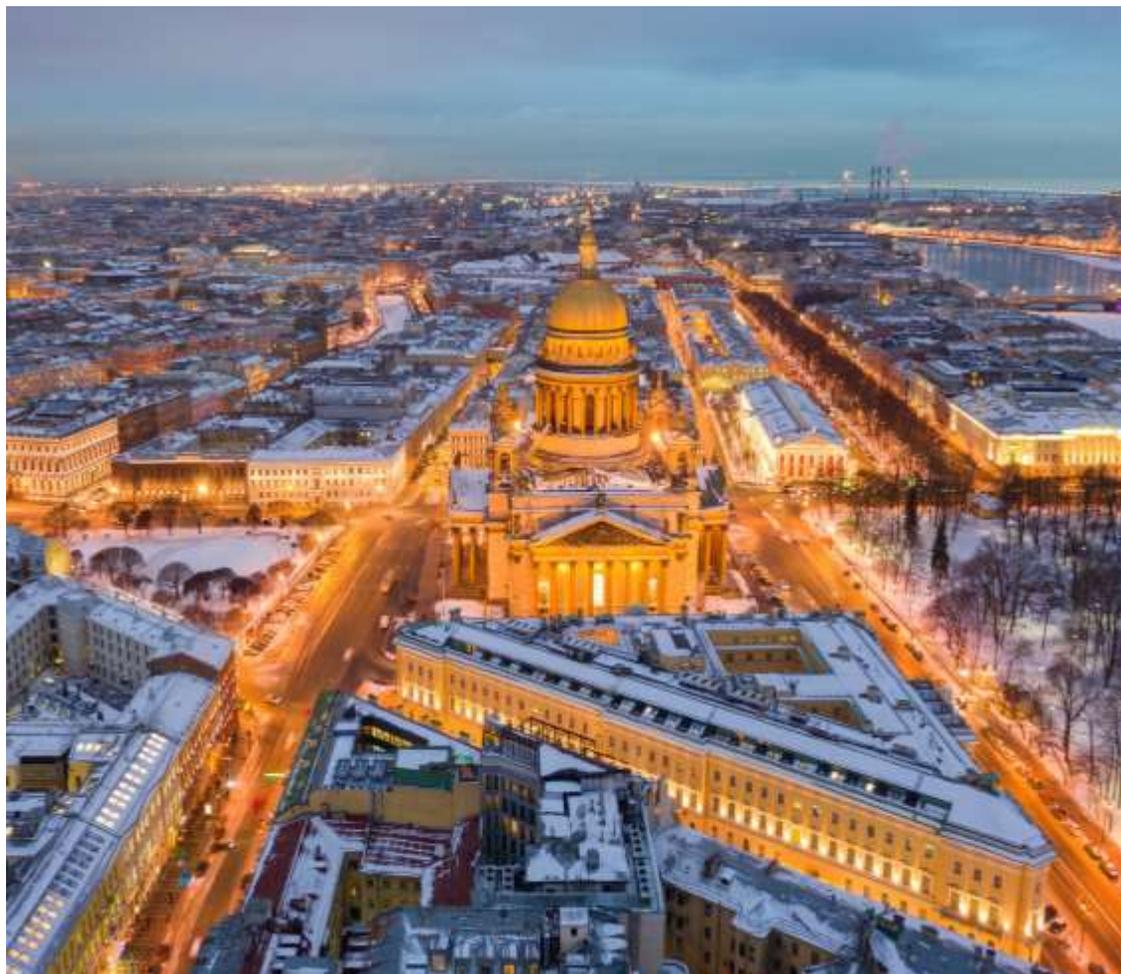
В течение 2024 г. категория fashion развивалась наиболее активно, составляя большую часть открытий относительно других сегментов. В будущем fashion-сегмент продолжит занимать качественные помещения на центральных торговых коридорах Петербурга. По нашим прогнозам, доля этой категории в общей структуре арендаторов стрит-ритейла может вырасти.

Замедление дробления помещений

С 2023 г. на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга было отмечено активное дробление крупных помещений на мелкие блоки. Одним из факторов, обуславливающих этот процесс, является увеличение ставки, а также желание собственников нивелировать риски потери дохода в случае смены арендатора или освобождения помещения. К концу 2024 г. активная фаза этого процесса завершилась, и прирост помещений за счет дробления вернулся на нормальный уровень: с 22 шт. относительно 2022 г. до 2 шт. относительно 2023 г. Можно ожидать, что в 2025 г. темпы дробления останутся на уровне 2024 г., а некоторые блоки объединятся под крупными арендаторами.

Стабилизация уровня вакантности

В 2024 г. уровень вакантности стабилизировался на уровне от 4,8% до 5,2%. По нашим прогнозам, можно ожидать, что в 2025 г. этот показатель останется низким и будет колебаться в пределах от 4,9% до 5,3%. Такой показатель обусловлен интересом новых ритейлеров к открытию на центральных улицах Петербурга и высокой конкуренцией за качественные помещения.



Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



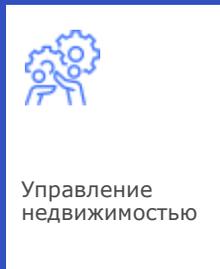
Жилая
недвижимость



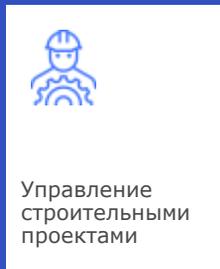
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



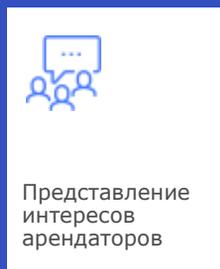
Оценка
недвижимости
и бизнеса



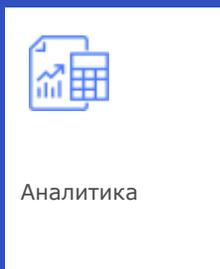
Инвестиции



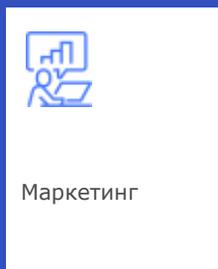
Агентские
услуги



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.temnyshv@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@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, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

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

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@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, MSIM
Руководитель блока
поддержки бизнеса
+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

Анита Коломбинцева
Специалист
+7 495 258 5151
Anita.Kolombintseva@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.



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

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