

Итоги 2023 г.

Торговая недвижимость
Стрит-ритейл
Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	864	843	848
Уровень вакантности, %	9,6	6,2	4,8

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки, делением или объединением помещений.

Основные итоги

Сокращение присутствия на российском рынке и закрытие магазинов иностранных брендов предоставили многим арендаторам возможность переезда в более интересные помещения с точки зрения локации и качества.

По итогам декабря 2023 г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга составила 4,8%, что на 1,4 п.п. ниже уровня аналогичного периода 2022 г. Количество вакантных помещений за 12 месяцев уменьшилось практически на всех основных улицах, за исключением улицы Рубинштейна (рост вакантности — с 2,6% в 2022 г. до 7,6% в 2023 г.). Наиболее существенное сокращение доли вакантных помещений

продемонстрировали Большая Конюшенная улица (на 2,7 п.п. г/г, до 2,9%) и Большой проспект П.С. (на 2,3 п.п. г/г, до 4,3%).

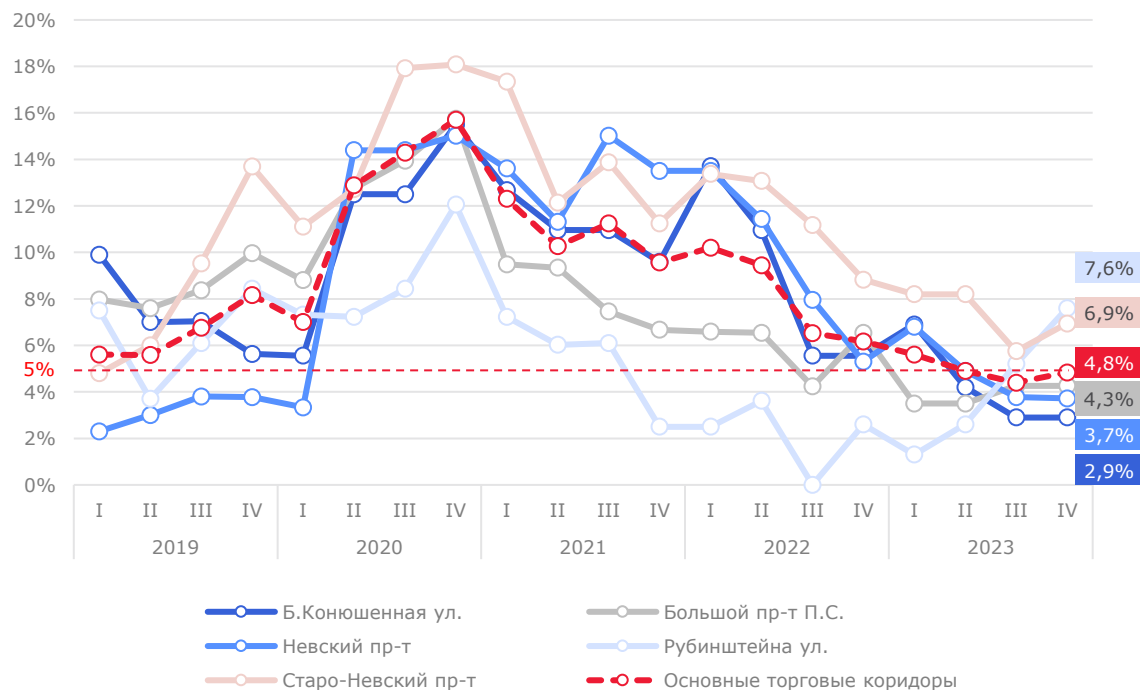
Основными арендаторами традиционно остаются заведения общественного питания и fashion-ритейлеры. За 2023 г. суммарно было открыто 40 заведений общественного питания (52 точки в 2022 г.) и 27 магазинов одежды и обуви (21 магазин в 2022 г.).

За прошедшие 12 месяцев на ключевых торговых коридорах появились бренды, ранее не представленные в Санкт-Петербурге: Oхoupо и NN2sisters (Россия), а также Gresso (Швейцария).

График 1

Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

Общий уровень ротации за 2023 г. составил 9%, что является нормальным среднегодовым значением. Лидерами по темпам сменяемости арендаторов стали Большая Конюшенная улица и улица Рубинштейна — за год вывески сменились у каждого шестого и девятого помещения соответственно. Ротация арендаторов преимущественно происходила внутри одного сегмента (около 70% замен). Например, ресторан «Рыба и гады» на Большой Конюшенной улице открылся на месте Amo Cucinare, а ресторан Burger&Crab уступил место бару Hudson на улице Рубинштейна.

За год на ключевых торговых коридорах состоялось в общей сложности 94 открытия, при этом освободилось 81 помещение, половина из которых вновь была занята арендаторами. 42% закрытий пришлись на сегмент общественного питания. Среди них — Stars Coffee и Manneken Pis, которые прекратили работу на Невском проспекте, на улице Рубинштейна — «Фартук» и «Есенин», на Большом проспекте П.С. закрылась «Тарелка».

Также наблюдались перемещения арендаторов внутри одного торгового коридора. Так, магазины «Эконика» и «Великие люди» переехали в освободившиеся помещения на Большом проспекте П.С., а «Всесмарт» и «Дикси» — на Невском проспекте.

Операторы общественного питания традиционно сформировали самый высокий спрос — 43% от общего числа всех открытий в 2023 г. Открывались разнообразные форматы: от небольших кофеен-кондитерских

и бабл-ти-баров с азиатскими напитками до концептуальных ресторанов.

Наибольшее количество новых заведений общепита за год приняли Невский проспект (16) и улица Рубинштейна (11). В числе проектов, открывших двери в IV квартале 2023 г. в этих локациях, — бар Hudson на улице Рубинштейна, кофейня «Шоколадница» на Невском проспекте.

Заметной стала и экспансия магазинов кондитерских изделий. На Невском проспекте открылись новые точки «Клад Мармелад» и MARMELAD STORE.

Российские и зарубежные бренды продолжают наращивать свое присутствие на центральных fashion-коридорах. All We Need и Gresso арендовали помещения на Большом проспекте П.С., хотя до декабря 2023 г. располагались только на Большой Конюшенной улице.

Активно увеличивали свое присутствие на ключевых торговых коридорах и сетевые игроки. В частности, 2MOOD за год открыл два новых магазина на Большой Конюшенной улице и на Большом проспекте П.С. У сетей «Шоколадница» и VЛАВАШЕ на конец года насчитывалось по четыре заведения на Невском проспекте.

Что касается коммерческих условий, в течение 2023 г. наблюдались точечные колебания арендных ставок на центральных коридорах в связи с появлением или исчезновением высоколиквидных помещений.

Таблица 2

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

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Большая Конюшенная ул.	н/д	н/д	н/д
Большой пр-т П.С.	3 700	2 200	5 200
Невский пр-т	9 600	7 500	10 800
Рубинштейна ул.	5 600	5 000	6 200
Старо-Невский пр-т	6 400	5 000	8 800

График 2

Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за 2023 г.

Источник: Nikoliers

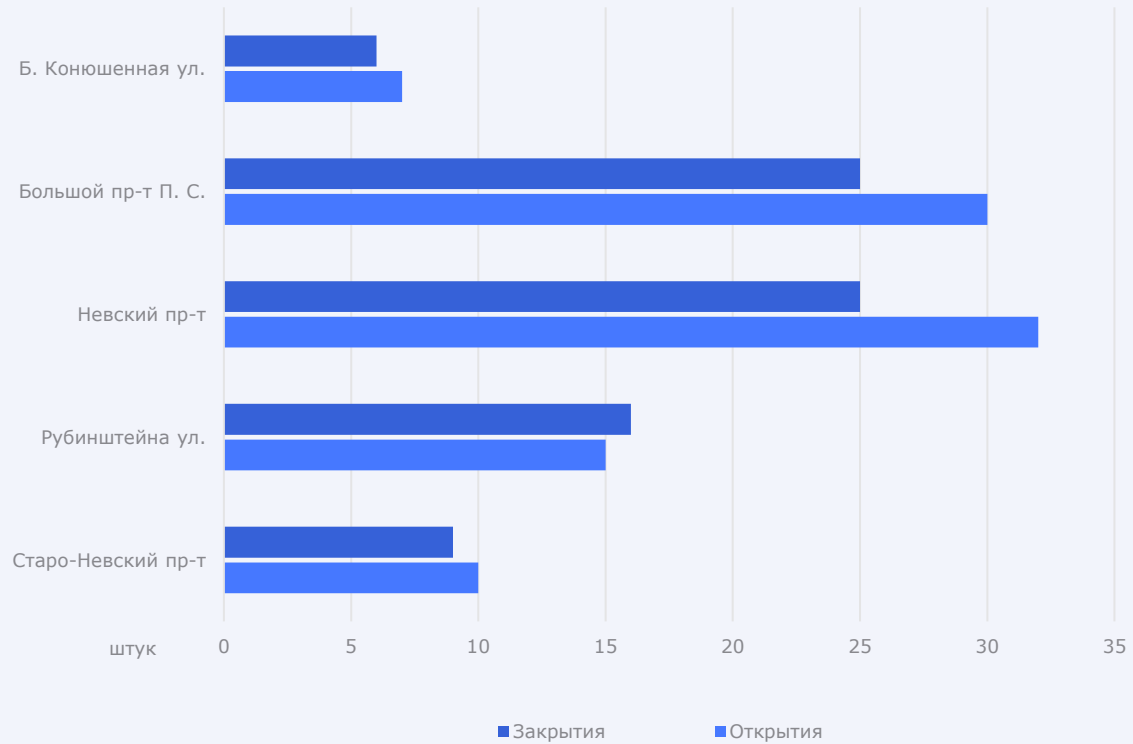


График 3

Уровень ротации на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за 2023 г.

Источник: Nikoliers

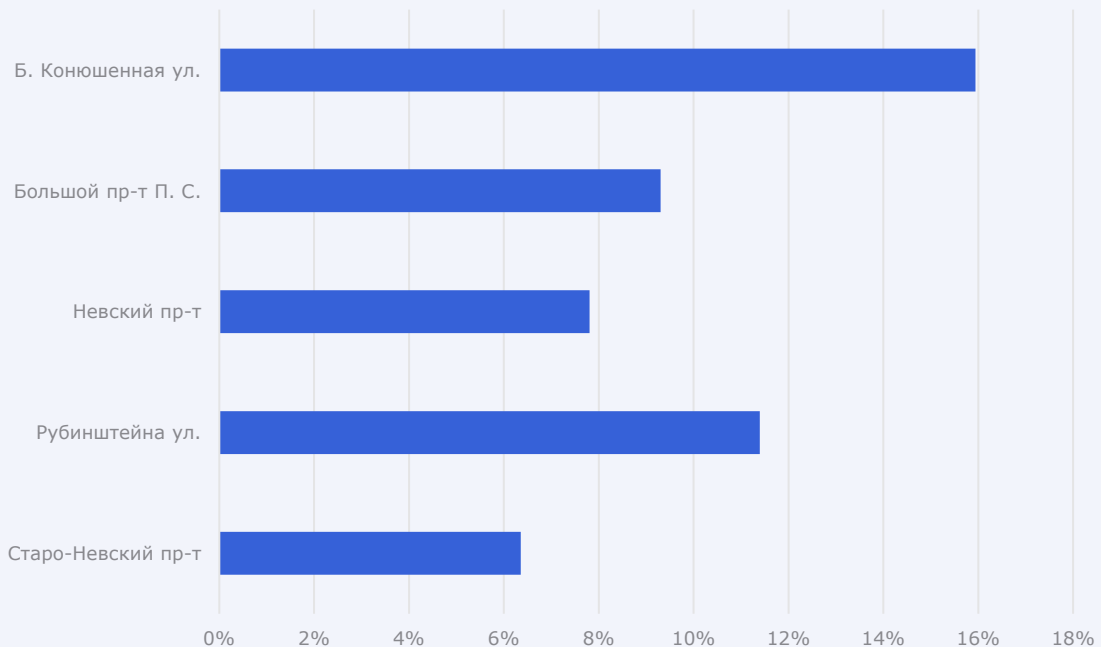


Таблица 3

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

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 13	Gresso	Оптика
Большая Конюшенная ул., 29	2MOOD	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	2MOOD	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	Кенгуру	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	Эконика	Одежда и обувь
Каменноостровский пр-т, 37	Gloria Jeans	Одежда и обувь
Невский пр-т, 21	Мааг	Одежда и обувь
Невский пр-т, 38	Дом.РФ	Банки и финансовые услуги
Невский пр-т, 47	Мама Рада	Общественное питание
Невский пр-т, 55	Шоколадница	Общественное питание
Невский пр-т, 83	Вкусвилл	Продукты питания и супермаркеты
Невский пр-т, 90-92	Чайхона	Общественное питание
Невский пр-т, 106	Подружка	Косметика и парфюмерия
Старо-Невский пр-т, 120	Дикси	Продукты питания и супермаркеты

Таблица 4

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

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Было	Профиль арендатора	Будет	Профиль арендатора
Большой пр-т П.С., 49	Technogym	Спортивные товары	Evening	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 57	Империял	Ювелирные изделия и часы	Scandale Maniere	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 65	Birelin	Одежда и обувь	Gresso	Оптика
Невский пр-т, 23	IKEA	Дизайн-студия	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 51	-	-	Твоя остановка	Общественное питание
Невский пр-т, 54	БлинБери	Общественное питание	ВЛАВАШЕ / Sokol Coffee	Общественное питание
Невский пр-т, 55	Manneken Pis	Общественное питание	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т, 59	Сбербанк и банк ВТБ	Отделение банка	SuperSteep	Одежда и обувь
Старо-Невский пр-т, 150	Salvatore Ferragamo / Rolex	Одежда и обувь / Ювелирные изделия и часы	Ketroy	Одежда и обувь



Тенденции и прогнозы

В 2023 г. рынок стрит-ритейла продолжил свое восстановление. Доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга опустилась до 4,8%, оказавшись ниже не только «доковидных» значений марта 2020 г. (7,0%), но и показателя на начало 2019 г. (5,6%).

Операторы общественного питания, как и представители fashion-индустрии, наращивают свое присутствие в центральных локациях города. За 2023 г. суммарно было открыто 40 заведений общественного питания и 27 магазинов категории «одежда и обувь».

Усиливается тренд на деление помещений большой площади на несколько блоков. Например, помещение, которое ранее занимал банк ВТБ на Невском проспекте, 27, теперь поделено на три объекта с отдельными входами.

С другой стороны, операторы, развивающие большие форматы, рассматривают размещение посредством объединения нескольких помещений. Так, магазин «Кенгуру» смог открыть полноформатный магазин на Большом проспекте П.С. за счет объединения помещений Nespresso и H&M Home, а банк «Дом.РФ» расположился на ранее занимаемых площадях ресторанов FARШ и «Бургер Кинг» на Невском проспекте.

По нашим ожиданиям, в 2024 г. ритейлеры продолжат обновлять концепции магазинов, которые зачастую ведут к увеличению площадей торговых точек. Операторы торговой недвижимости постоянно экспериментируют с форматом, товарной матрицей, ценообразованием, реагируя на изменения, в том числе потребительских предпочтений.

Ресторанный рынок продолжит развитие по вектору увеличения числа демократичных точек общепита форматов fast food и fast casual. При этом, в следующем году мы также можем увидеть открытие эксклюзивных заведений, так как запрос на подобные рестораны сохраняется.

Несмотря на динамичное развитие российских игроков, зарубежные бренды тоже проявляют интерес к расширению своего присутствия на рынке. Так, два турецких бренда товаров для дома — Karaca Home и Madame Coco — уже планируют свое появление в центре города в формате стрит-ритейла.

В 2024 г. мы увидим дефицит качественных помещений на ключевых торговых коридорах за счет активного заполнения ритейлерами площадей в 2023 г.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



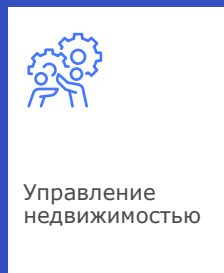
Жилая
недвижимость



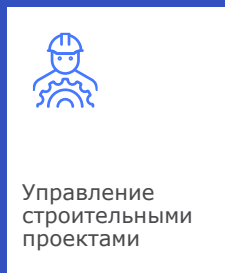
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



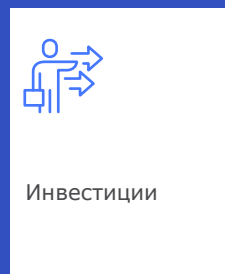
Управление
строительными
проектами



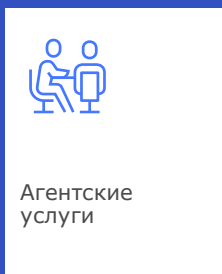
Стратегический
консалтинг



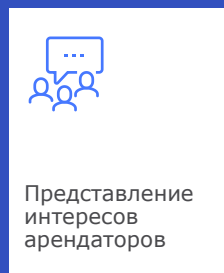
Оценка
недвижимости
и бизнеса



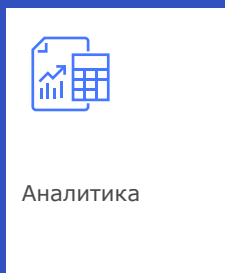
Инвестиции



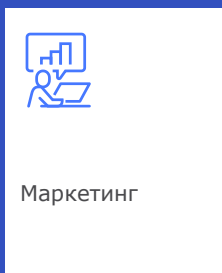
Агентские
услуги



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

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

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

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

Денис Платов
Директор департамента рынка капитала
denis.platov@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

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

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