

I кв. 2023 г.

Торговая недвижимость

Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
 Основные индикаторы рынка
 Источник: Nikoliers

	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	861	864	843*
Уровень вакантности, %	12,3	10,2	5,6*

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

Основные итоги

Начало 2023 г. ознаменовалось положительной динамикой на рынке стрит-ритейла. Если в прошлом году операторы проявляли осторожность, то сейчас многие ставят перед собой оптимистичные планы. Например, о расширения присутствия в Петербурге объявили такие сети, как Gloria Jeans, ZENDEN, ADAMAS, «Котофей», «Подружка», Molecule, «Улыбка Радуги» и другие, в том числе в стрит-ритейле.

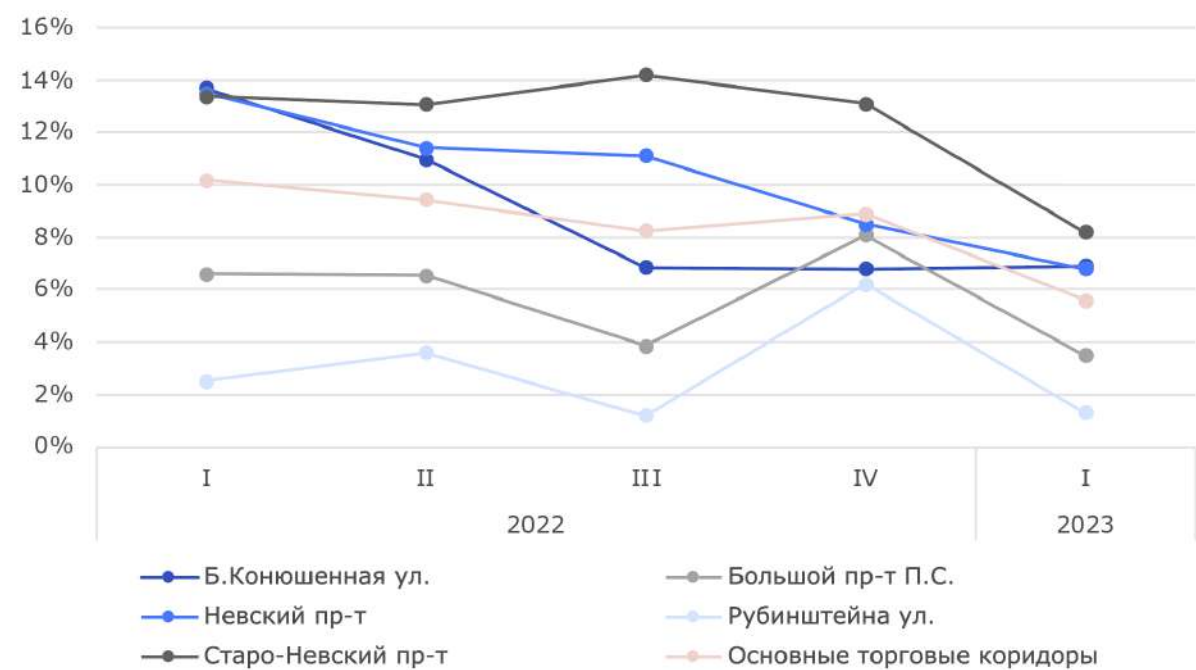
За прошедшие три месяца на Большом проспекте П.С. появились российские бренды, ранее не представленные в городе: Oxoyno (вместо B&C for junior) и NN2sisters (вместо KidSpace), а количество временно закрытых магазинов сократилось по сравнению с IV кварталом 2022 г. с девяти до семи помещений fashion-сегмента (Prada, Zara, Brunello Cucinelli, Dior/Bvlgari, Louis Vuitton, Fendi, Chanel).

Вакантность на центральных коридорах Санкт-Петербурга в последние 12 месяцев менялась разнонаправленно. К концу квартала доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах продемонстрировала снижение — порядка 4 п.п. по сравнению с 10,2% в I квартале 2022 г.

Закрытие на Большом проспекте П.С. в конце года магазинов зарубежных брендов Cos, &Other Stories, H&M Home, Nespresso позволило российским ритейлерам 2MOOD, «Эконика», «Кенгуру» занять качественные помещения в начале 2023 г.

Минимальный уровень вакантности по итогам I квартала продемонстрировала улица Рубинштейна (1,3%) за счет одного пустующего помещения, где ранее располагался ресторан RS 20.

График 1
 Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург
 Источник: Nikoliers



Спрос и коммерческие условия

По итогам 12 месяцев (с апреля 2022 г.) уровень ротации составил всего 2%. Вывески в первом квартале 2023 г. сменили 17 помещений, пять из которых заняли представители общественного питания, пять — fashion-сегмента. Наиболее активно чередовались арендаторы на улице Рубинштейна (уровень ротации 7,7%). Так, на месте сетевого грузинского бистро «Каха бар» открылся ресторан «Есенин», а бар No Car занял помещение азиатского бистро Nau.

Суммарно за прошедший год на пяти торговых улицах города произошло 108 открытий и 93 закрытия. За аналогичный период с апреля 2021 г. активность была выше — 126 открытий и 115 закрытий. Данная ситуация объясняется приостановкой деятельности некоторых ритейлеров и осторожным развитием новых операторов.

Продолжается рост операторов общепита демократичного формата, что традиционно на фоне сберегательной модели поведения населения. Например, на Невском проспекте, 136 скоро откроется блинная «Чайная ложка» (вместо «Великолукского мясокомбината»), на Невском проспекте, 10 открылось сетевое стрит-фуд-кафе «VЛАВАШЕ» на месте кондитерского магазина Elit loqum.

Интересно отметить увеличение числа комбинаций в одном помещении арендаторов разного профиля для оптимизации занимаемой площади и затрат на аренду. К ставшей привычной для центральных улиц коллаборации «салон связи и кофейня» добавились также сочетания киосков табачной продукции с основными арендаторами.

В I квартале мы наблюдаем постепенное восстановление рынка. Помещения на центральных торговых коридорах становятся более востребованными. Большая часть новых открытий магазинов профиля «одежда и обувь» — это российские бренды, такие как 2MOOD, «Эконика», Gloria Jeans, Romra, GRIOL и другие.

Средние запрашиваемые ставки аренды за год увеличились на большинстве основных торговых улиц. В относительном выражении наиболее заметный рост наблюдался на Старо-Невском проспекте и Большом проспекте П.С. — на 15–20% г/г в зависимости от ликвидности помещения. Повышение максимального показателя ставок произошло за счет сокращения экспозиции и выхода на рынок качественных помещений, занимаемых ранее иностранными брендами.

Таблица 2
Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–300 кв. м, Р/кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

I кв. 2023			
Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	9 000	7 100	10 700
Старо-Невский пр-т	5 000	5 200	5 400
Большой пр-т П.С.	3 200	2 900	3 400
Большая Конюшенная ул.	4 900	2 200	7 700
Рубинштейна ул.	н/д	1 700	н/д

График 2
Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, апрель 2022 – март 2023 г.

Источник: Nikoliers

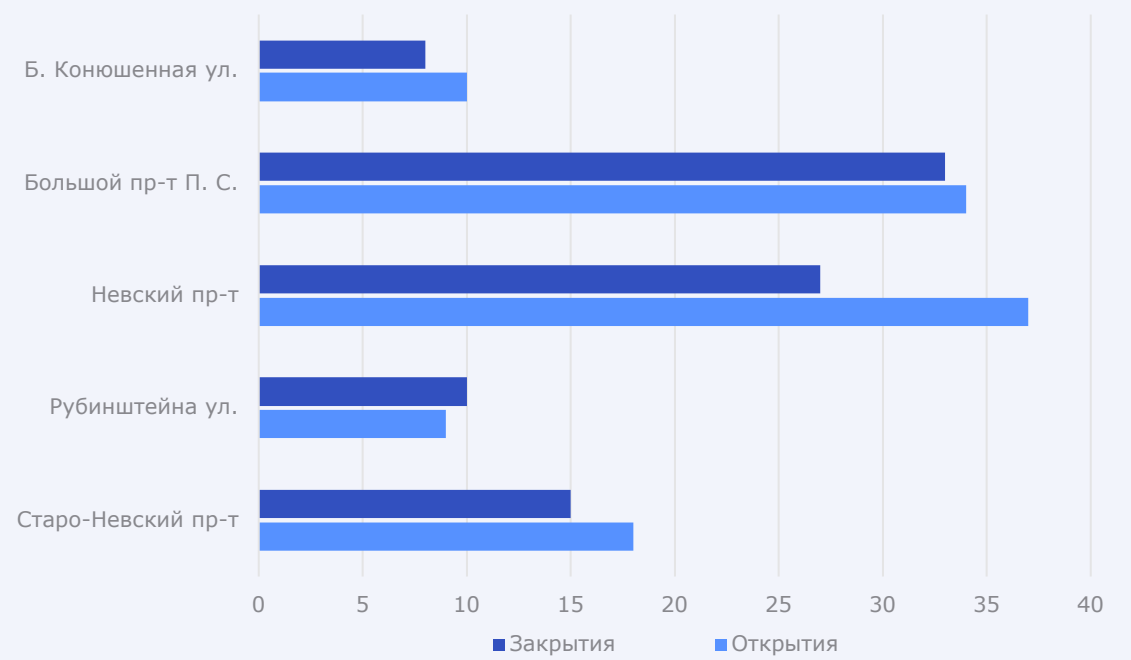


Таблица 3
Ключевые открытия на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в I кв. 2023 г.

Источник: Nikoliers

I кв. 2023			
Основные торговые коридоры	Было	Стало	Страна-представитель
Невский пр-т, 63	Organic Shop	«Сувениры и фарфор»	Россия
Старо-Невский пр-т, 168	«Сбербанк»	Santoni	Россия/Италия
Большой пр-т П.С., 15	B&C for junior	Oxouno	Россия
Большая Конюшенная ул., 2	Monza	«Сплетни»	Россия
Рубинштейна ул., 24	«Каха бар»	«Есенин»	Россия



Тенденции и прогнозы

Изменение геополитических и макроэкономических условий в 2022 г. привели к повышенной волатильности и увеличению числа свободных помещений на рынке Петербурга. В последующем это позволило операторам разместиться в интересных локациях, которые прежде были заняты. Так, весной текущего года Gloria Jeans откроет свой магазин в универмаге «Дом мод» на Петроградской стороне в Санкт-Петербурге, где ранее располагался Uniqlo. По нашему мнению, эта тенденция замещения сохранится.

За последние 9 месяцев отечественные fashion-ритейлеры активно объявляли о планах по экспансии, анонсировали запуск новых брендов и направлений, а также расширение форматов и ассортимента магазинов.

Однако иностранные бренды также проявляют интерес к рынку стрит-ритейла Петербурга. Швейцарский производитель оптики GRESSO откроет бутик на месте часового бренда Tourbillon на улице Большая Конюшенная, 13.

Рынок общественного питания продолжает пополняться заведениями демократичного формата: столовые, блинные, пекарни и др. На динамику открытий и закрытий будут влиять такие факторы, как снижение располагаемых доходов, переход населения на сберегательную модель потребления и инфляция.

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

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@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.



191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3а
БЦ «Северная Столица»

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