

Итоги 2023 г.

Торговая недвижимость

Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. кв. м*	3 193	3 211	3 247
Новое предложение за период, тыс. кв. м	18	16,2	36,4
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 687	2 705	2 724
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук*	117	118	120
Уровень вакантности, %	5,4	10,4	6,3
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	593	597	577

*Количество и площадь действующих ТЦ были скорректированы в I кв. 2023 г. путем объединения очередей ТЦ в один комплекс.

Основные итоги

В 2023 г. общее предложение качественных торговых площадей пополнилось двумя новыми объектами — это ТРЦ «Экопарк» (GLA 18 000 кв. м) и интерьерно-выставочный центр «МОБЕЛЬБУРГ» (GLA 17 200 кв. м), а также второй очередью ТК «Парнас Сити» (GLA 1 200 кв. м). Суммарный годовой прирост нового предложения увеличился вдвое с 2021 г. и стал одним из самых высоких за последние три года. Тем не менее, ежегодный темп прироста все еще остается на низком уровне.

В 2024 г. рынок Санкт-Петербурга может поглотить 81 700 кв. м торговой недвижимости за счет открытия четырех новых объектов — ТРК «Парк Молл» (35 000 кв. м), ТРК «Небо» в Мурино (25 700 кв. м),

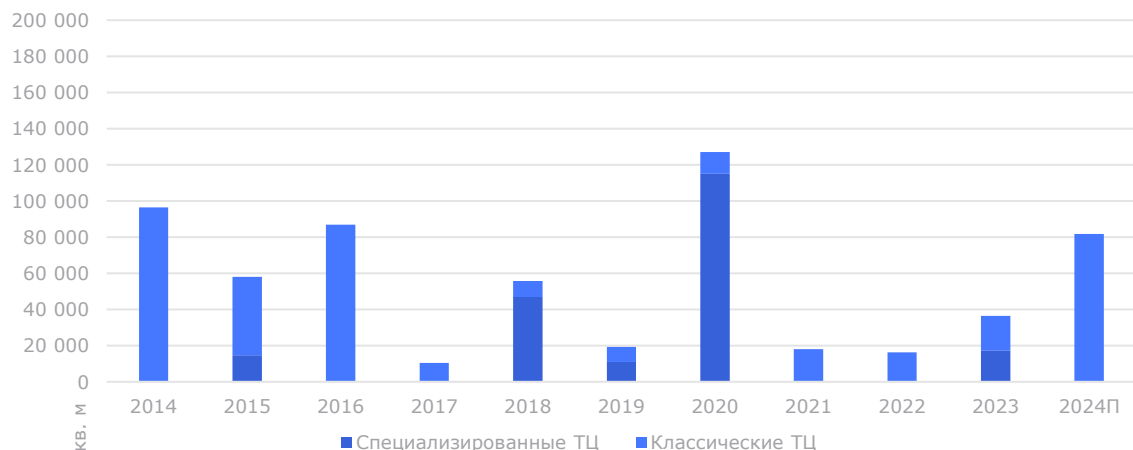
ТЦ «Лунапарк» в Новогорелово (10 700 кв. м), ТЦ в Колпино (4 700 кв. м) — и второй очереди ТРЦ «Экопарк» в Мурино (5 600 кв. м).

На фоне сокращения присутствия крупных иностранных ритейлеров на рынке продолжается динамичная экспансия российских игроков. К числу самых активных арендаторов 2023 г. с точки зрения новых открытий, расширения площадей и обновления концепций можно отнести бренды Befree, Love Republic, sela, Zarina, Gloria Jeans, Henderson, Lime, Mascotte, Ralf Ringer, «Стокманн» и «Снежная Королева». В то же время, продолжает расти количество мультибрендовых магазинов (Amazing Red, Bootwood, Pun Club, SneakerBox, Trendzone и другие).

График 1

Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров, 2014–2024 гг.

Источник: Nikoliers



Спрос и уровень вакантности

Средний уровень вакантности в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам 2023 г. существенно сократился — до 6,3% (-4,1 п.п. к концу 2022 г.).

Благодаря высокой активности арендаторов и увеличению площадей магазинов, в наиболее качественных* торговых центрах доля свободных площадей уменьшилась до 8,7%, что на 2,9 п.п. ниже значения 2022 г. (-28 800 кв. м за год). Самые крупные сделки аренды (более 1 000 кв. м) пришлось на fashion-сегмент («Снежная Королева», «Стокманн», Befree, E cru, Freedom Store, Gloria Jeans, Just Clothes, LC Waikiki, Lime, Мааг и sela), «продовольственные магазины» («О'Кей» в ТРК «Европолис») и «развлечения» (выставка «Океан Юрского периода» в ТРЦ «Охта Молл»).

В 2023 г. существенно возросла активность ритейлеров в части открытия новых точек продаж. За прошедшие 12 месяцев в наиболее качественных торговых центрах произошло в 2,3 раза больше открытий, чем в 2022 г. (285 открытий в 2023 г. против 124 в 2022 г.), что подтверждает тезис об адаптации участников рынка к новым условиям.

Рост числа открытий произошел практически во всех сегментах, однако наиболее ярко наблюдался среди магазинов профилей «одежда и обувь», «общественное питание», а также «ювелирные изделия и часы».

В числе примеров открытия крупных fashion-магазинов — появление магазинов «Стокманн» в ТРК «Питер Радуга», ТРЦ «Мега Дыбенко» и «Жемчужная Плаза». Новые магазины спортивных товаров под брендом Desport открылись в ТРК «Лондон Молл», ТРЦ «Охта Молл» и «Жемчужная Плаза». Заведения общепита открывались как в помещениях классического типа (ресторан «Сыроварня» в ТРЦ «Галерея»), так и в формате корнера (Chang и Bento, а также пирожковая «Минутка» начали работу в ТРК «Сити Молл»). Новые открытия наблюдались и в зоне фуд-кортов — например, «Теремок» заработал на месте ресторана IKEA в ТРЦ «Мега Дыбенко», а Ganesha — вместо Heshburger в ТРК «Питер Радуга». В категории украшений и часов наиболее динамично увеличивали свое присутствие такие бренды, как Adamas, MIUZ Diamonds и Sokolov.

За 2023 г. на рынке Санкт-Петербурга появилось 24 новых бренда. Среди зарубежных fashion-ритейлеров, магазины которых открылись в торговых центрах, — 2XU (Австралия), AVVA, Beymen Club, Loft, Mudo, OXXO (Турция), Plein Sport (Германия), Replay (Италия), Woolrich (США). Среди появившихся российских игроков: Just Clothes, IDOL, GLVR, Lamoda Sport, Noun и другие. Основными точками открытия первых магазинов для новых брендов традиционно стали ТРЦ «Мега Дыбенко», «Галерея», ТК «Невский Центр». Также в этом году к ним присоединились ТРК «Лето» и «Outlet Village Пулковско».

График 2

Динамика вакантности в классических торговых центрах**

Источник: Nikoliers



*Выборка наиболее качественных ТЦ включает в себя 13 объектов (регионального и суперрегионального формата).

**Доля вакантных площадей представлена без учета магазинов, временно приостановивших свою работу с 2022 г.

Рисунок 1

Матрица иностранных fashion-брендов в выборочных торговых центрах Санкт-Петербурга, декабрь 2023 г.

Бренд	Галерея	Мега Дыбенко	Лето		Мега Парнас	Европолис	Питер Радуга	Сити Молл	Жемчужная плаза	Охта Молл	Лондон Молл
H&M	MTC	Стокманн				Befree	Стокманн	Снежная Королева	Стокманн	Freedom Store	Befree
	Befree			sela	Петербургский дизайн						
Mothercare (Motherbear)								Askona			
CROPP (CR)									Love Republic	Cr	
MANGO							IDOL		Befree		Modi Cozy Home
Sinsay (СИИ)									Jeans Symphony		
Reserved (RE)											
Reebok (SneakerBox)							Befree				
Uniqlo		sela	Modi	Ralf Ringer	Just Clothes	Lime	sela	Befree		Снежная Королева	
			Henderson	Lichi							
Bershka	Ecru	Ecru	Ecru			Ecru		Ecru	Рив Гош		
Pull&Bear	Dub	Dub	Dub		Dub	Dub		Dub			
Mohito (Mo)	Lime								Mascotte		
House (XC)									Zarina		
Stradivarius	Vilet		Vilet	Vilet	Vilet	Vilet		Lichi			
Marks & Spencer	Beymen Club	OXXO	Lime	Koton	Снежная Королева		LC Waikiki				
Zara	Maag		Maag	Maag	Maag	Maag					
Massimo Dutti	IDOL	Henderson	Zarina	Loft		Love Republic					
Oysho	Lime Man		Serginnetti		Mascotte	Gate 31					
Nike	Freedom Store				Demix						
Zara Home	Lime		SKDESIGN			United Colors of Benetton					
Monki						Noun	Colin's				Zarina

■ Вакантно ■ Открыт ■ Новое открытие ■ Скоро открытие

Источник: Nikoliers



Тенденции и прогнозы

В случае сохранения темпов выхода новых брендов и расширения площадей магазинов развивающихся игроков, мы ожидаем не только дальнейшего снижения вакантности, но и возможного дефицита крупных и наиболее ликвидных площадей в качественных торговых центрах.

При этом, основным вызовом для рынка торговой недвижимости остается устаревание существующих торговых центров и потребность в их реконцепции. В Санкт-Петербурге 71 классический торговый центр был построен десять и более лет назад. Примерно половина из них уже не соответствует современным требованиям рынка. За последние пять лет реконцепция, включая полное или частичное обновление, затронула лишь единицы проектов, поэтому необходимость в будущем обновлении объектов торговли растет.

Обновлением своих торговых площадей занимаются и сами ритейлеры – это позволяет привлечь новых покупателей и удержать их интерес. В основном, изменения касаются

концепций магазинов, создания клиентских зон (уютные места ожидания, стильные кафе), а также предоставления дополнительных услуг (кастом-бары, сопровождение шопинга стилистом).

Усиление влияния онлайн-торговли выступает дополнительным стимулом процесса обновления форматов и концепций магазинов. Бренды ищут наиболее эффективную модель взаимодействия с покупателями, комбинируя офлайн- и онлайн-каналы продаж (возможность доставки товаров в пункты выдачи крупных маркетплейсов, внедрение сервисов заказа/выбора товара онлайн и примерки/выдачи в офлайн-магазинах).

В то же время, потребительская модель поведения, ориентированная на более экономное расходование средств, усилила положение дисконт-магазинов и сетевых fashion-брендов невысокой ценовой категории.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



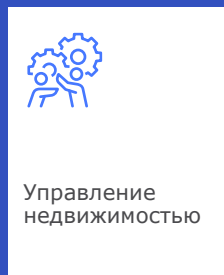
Жилая
недвижимость



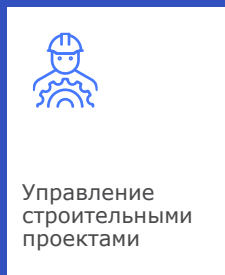
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



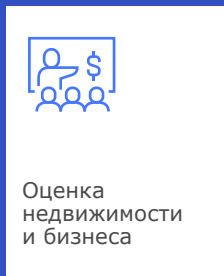
Управление
недвижимостью



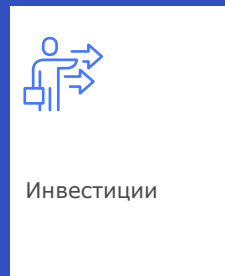
Управление
строительными
проектами



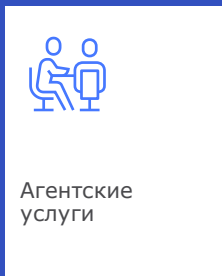
Стратегический
консалтинг



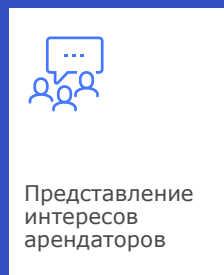
Оценка
недвижимости
и бизнеса



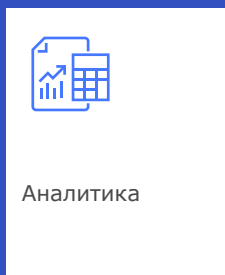
Инвестиции



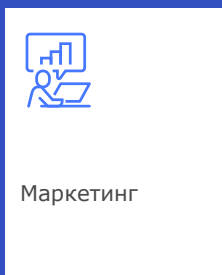
Агентские
услуги



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