

I полугодие 2023 г.

Торговая недвижимость

Торговые центры

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м*	3 219	3 211	3 211
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	2 720	2 731	2 731
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук*	125	118	118
Уровень вакантности, %	5,3	6,6	8,2
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	573	597	573

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

Основные итоги

За I полугодие 2023 г. в Санкт-Петербурге не было открыто ни одного нового торгового центра. На фоне нулевого прироста новых площадей основная активность в торговых центрах происходила в рамках ротации арендаторов, открытый магазинов, находящихся ранее «на паузе».

Так, магазины Women'secret возобновили работу в ТРК «Питер Радуга», «Европолис», «Сити Молл», «Лето» и ТРЦ «Галерея». Также состоялся запуск новых форматов уже известных брендов: магазины Mascotte открылись в обновленном концепте в ТРК «Мега Дыбенко» и «Мега Парнас».

Состав арендаторов в торговых комплексах продолжает пополняться новыми иностранными брендами. В первой половине года на рынок

Санкт-Петербурга вышел эстонский производитель нижнего белья VonBon Lingerie и австралийский бренд спортивной одежды 2XU, также были открыты магазины ливанской Daher Group — Maag, Dub, Esru и Vilet.

Санкт-Петербург остается одним из наиболее насыщенных торговыми площадями городов. В активной стадии строительства находятся семь проектов совокупной арендной площадью 202 000 кв. м, планируемых к вводу в 2023-2024 гг. Данный прирост позволит увеличить обеспеченность до 609 кв. м на 1 000 человек к началу 2025 г. Строительство небольших районных торговых центров в спальных районах остается одним из самых популярных форматов.

График 1

Динамика ввода торговых площадей в Санкт-Петербурге по форматам торговых центров, 2012–2024 гг.

Источник: Nikoliers



Спрос и уровень вакантности

Несмотря на то что некоторые крупнейшие международные fashion-операторы ушли с российского рынка, вакансии в торговых центрах продолжает снижаться за счет повышенной активности отечественных ритейлеров. К концу I полугодия 2023 г. средняя доля вакантных площадей в городе опустилась до 8,2% (10,4% на конец 2022 г.). Наиболее качественные торговые центры продемонстрировали снижение среднего уровня свободных площадей до 9,9% (11,6% на конец 2022 г.).

За первые шесть месяцев 2023 г. в ключевых петербургских торговых центрах открылось более 110 новых магазинов, кафе и ресторанов, что почти в два раза превосходит результат аналогичного периода прошлого года. Лидирующим, как и годом ранее, стал сегмент одежды и обуви, сформировавший 72% открытий (исходя из количества магазинов). Лидерство обусловлено в том числе открытием 21 магазина ливанской Daher Group. Были также активны отечественные бренды, открывшие два и более магазинов: Befree, sela, Finn Flare, Ralf Ringer, Kristina&Milan и «Снежная Королева».

Также увеличилось количество открытий обновленных магазинов: после ремонта возобновили работу «Рив Гош» в ТРК «Лето» и Miris в ТРК «Европолис», в ТРЦ «Галерея» заработали после реконструкции Furla и Mango, а в ТРК «Гранд Каньон» — Guess.

На втором месте по открытиям с долей 7% сегмент мебели и товаров для дома. Наиболее активными в этот период были Candellabra Home и Ormatek, открывшие новые магазины в ТРК «Питер Радуга» и ТРЦ «Охта Молл».

Сегмент общественного питания сформировал 4% открытий, в основном за счет ротации арендаторов. Заведения общепита проявляли интерес как к помещениям классического типа (ресторан «Сыроварня» в ТРЦ «Галерея»), так и к «островкам» (кофейня Nochu Coffee в ТРК «Европолис»). Новые открытия также наблюдались и в зоне фуд-кортов — например, PhoVo заработал на месте Sushi Booffet в ТРК «Мега Дыбенко», а Ganesha — вместо Hesburger в ТРК «Питер Радуга».

График 2

Динамика вакантности в классических торговых центрах*

Источник: Nikoliers



*Уровень вакантных площадей представлен без учета в вакансии магазинов, временно приостановивших свою работу с марта 2022 г.

Рисунок 1

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

Источник: Nikoliers

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

■ - открыт ■ - ребрендинг ■ - на паузе ■ - новый магазин ■ - скоро открытие ■ - вакантно

Таблица 2

Ключевые открытия магазинов в ТЦ Санкт-Петербурга в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Было	Стало	Сегмент	ТЦ
1	Marks & Spencer	LC Waikiki	Одежда и обувь	Питер Радуга
2	H&M	Стокманн	Одежда и обувь	Жемчужная плаза
3	H&M	«Снежная Королева»	Одежда и обувь	Сити Молл
4	H&M	Befree	Одежда и обувь	Европолис
5	Victoria's Secret	Love Republic	Одежда и обувь	Галерея
6	SKDESIGN	Zara Home	Мебель	Мега Дыбенко



Тенденции и прогнозы

До конца года в Петербурге ожидается открытие двух классических торговых центров: ТЦ «Экопарк» в Мурино, 4-я очередь МФК «Заневский каскад» и одного интерьерно-выставочного центра «МЁБЕЛЬБУРГ» в Красносельском районе суммарной арендопригодной площадью 56 200 кв. м.

По данным Focus Technologies, с начала 2023 г. посещаемость торговых центров незначительно выросла. Индекс посещаемости (Mall Index) по итогам первых пяти месяцев на 1% ниже показателя за аналогичный период 2022 г., что говорит о постепенном возвращении покупателей в торговые центры.

Число открытий магазинов одежды и обуви за I полугодие текущего года возросло в три раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. В основном открывались уже известные городу сетевые fashion-представители, активно масштабирующие бизнес. Многие компании расширяют не просто свое присутствие, но и ассортимент: Zarina запустила мужскую линейку одежды, в Love Republic появилась коллекция Premium, а 12 Storeez планирует запустить линейку товаров для дома.

Сегодня активное использование различных типов мотивации посетителей и построение позитивного клиентского опыта, при нахождении как в комплексе, так и за его пределами, являются важнейшими компонентами успешности современного торгового центра, а рост присутствия развлекательной составляющей повышает лояльность клиентов.

Одним из приоритетных направлений развития брендов можно назвать работу над формированием комфортного клиентского опыта на всех этапах взаимодействия с покупателем. На фоне высокой конкуренции розничные операторы все больше внимания уделяют маркетингу и мероприятиям в стенах магазинов, направленным на привлечение и удержание покупателей.

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

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



 **Nikoliers**

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

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